

Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume



DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsdetails

Fondsstruktur	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) nach deutschem Investmentrecht (KAGB ²)
Zielinvestoren	erfahrene Privatanleger; professionelle und semi-professionelle Kunden
Auflagedatum	19.07.2017
Laufzeit	unbegrenzt
Fondsgeschäftsjahr	01. Mai – 30. April
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
Mindestzeichnungssumme	100.000 EUR
WKN / ISIN	A2DP6B / DE000A2DP6B6
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	quartalsweise Wertermittlung von zwei externen und unabhängigen Sachverständigen
Rückgabefrist	Anteilerückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag³	bis zu 5%
Rücknahmeabschlag	nein
Verwaltungsgebühr	0,75% p.a. (Basis: Immobilienvermögen)
Ankaufgebühr	1,5 % (Basis: Immobilienverkehrswert), bei Projektentwicklungen 60 % bei Signing und 40 % bei Closing
Verkaufsgebühr	1,0 % (Basis: Immobilienverkehrswert)
Bau-/Umbaukosten	1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten und ggf. Grundstückskosten)
Performancegebühr	20 % der übersteigenden Rendite ab BVI-Rendite > 4,5 % p.a.
Verwahrstellengebühr	0,025 % (Basis: Nettofondsvermögen), mindestens 45.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote⁴	0,49 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen per 30.04.2019)

Anlagestrategie

Regionale Allokation	<ul style="list-style-type: none"> Primärstandorte: Metropolregionen und Großstädte - z.B. Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Freiburg, Mainz, Mannheim, Münster, Ulm, etc. Sekundärstandorte: Wachstumsregionen - z.B. Jena, Koblenz, Konstanz, Potsdam, Landshut, Passau, Trier, Tübingen, Würzburg, etc.
Sektorale Allokation	Wohnimmobilien
Zielvolumen Fonds	500 Mio. EUR
Fremdkapitalquote	max. 30 % des Immobilienvermögens (brutto)
Geplante Zielgröße der Objekte	ab 10 Mio. – 50 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil⁵	Core
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Mittel bis langfristig (Ø 8 bis 10 Jahre)
Ziel Ø-Ausschüttung⁶	mind. Ø 3,0% p.a.
Netto-Zielrendite^{7,8}	3,5% - 4,5% p.a.

¹ Das Factsheet ist keine Pflichtunterlage, sondern Marketing Material.

² KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

³ Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

⁴ Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen, nicht aber die Transaktionskosten und die Kosten der Immobilienbewirtschaftung. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z.B. Verwahrtgelte bei den Depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.

⁵ INREV-Stilklassifizierung gem. Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012.

⁶ Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.

⁷ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁸ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/statistik/wertentwicklung); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt.

Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume

CATELLA REAL ESTATE AG

Die Catella Real Estate AG, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und verwaltet Fondsprodukte. Derzeit befinden sich 16 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 4,4 Mrd. EUR unter Verwaltung.

Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden bankenunabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit rund 600 Mitarbeitern in 15 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 20 Mrd. EUR Assets under Management).

CATELLA RESIDENTIAL INVESTMENT MANAGEMENT GMBH

Die Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM) berät die Catella Real Estate AG und betreut alle performancerelevanten Themen des Fonds. Als Investmentmanager, spezialisiert auf das Segment Wohnen, umfasst dies vor allem die Akquisition bzw. den Immobilienverkauf und das Asset Management. Aktuell berät die CRIM hinsichtlich mehrerer Fonds und Mandate mit einem Volumen von rund 3 Mrd. EUR verteilt auf 8 Länder in Europa.

INVESTITIONSGRÜNDE

- Mangel an erschwinglichen Wohnungen in Metropolregionen.
- Steigende Nachfrage nach temporären Wohnprodukten.
- Anwachsen der Single-Generation in deutschen und europäischen Großstädten.
- In den Großstädten wachsen insbesondere zwei Altersgruppen: Die junge Generation zwischen 20-35 Jahren sowie Senioren ab 60 Jahren.
- Inwieweit sich diese Prognosen generell und speziell bei den vom Fondsmanagement ausgewählten Immobilien realisieren werden, bildet eines der Anlagerisiken des Produktes.

SEKTORALE ZIELALLOKATION

- Junge Berufseinsteiger, Pendler mit Zweitwohnung, Studentenwohnungen, Mikro-Apartments, Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, etc.
- Neuwertige Bestandsobjekte mit stabilen Mieteinnahmen, zum Teil auch Objekte mit Renovierungsbedarf und schlüsselfertige Projektentwicklungen, sowohl mit als auch ohne Erstvermietungsgarantie bzw. endfälliger Zahlung oder Ratenzahlung verbunden mit frühestmöglichem Eigentumsübergang.
- Bevorzugt wird der Ankauf von großvolumigen Objekten (ca. 10 – 50 Mio. EUR), um Aufwand, Risiko und Nutzen in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Zudem teilweise Marktvorteile aufgrund geringerer Anzahl an Wettbewerbern. Dies birgt allerdings auch das Risiko, dass ein sich erwartungswidrig schlecht entwickelndes Investment einen entsprechend höheren ungünstigen Einfluss auf die Rendite des Fonds haben kann.

REGIONALE ZIELALLOKATION



Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume

ANLAGEPOLITIK

- Ausgeglichenes Chancen-Risiko-Profil mit klarem Investmentansatz.
- Über Jahre aufgebautes Netzwerk ermöglicht Zugang zu lokal geprägten Märkten und Entwicklern.
- Einsatz ausgewählter erfahrener Projektentwickler in diesem Segment um das Marktpotenzial und die Erfahrung dieser Entwickler zu nutzen.
- Investitionen in etablierte lokale Wohnungsmärkte, die sich zu einem institutionellen Markt entwickelt haben.
- Schwerpunkt im Ankauf von Einzelobjekten, nicht ganzer Portfolien.

ANLAGEZIELE

- Attraktive ordentliche Mieterträge und damit laufende Einkommenszuflüsse durch Ausschüttungen.
- Aufbau eines diversifizierten Portfolios mit ausgewogenem Rendite-Risiko-Profil.
- Nutzen von marktzyklischen Chancen aufgrund attraktiver Anfangsrenditen in ausgewählten, wachstumsstarken Core / Core+ Märkten.
- Werterhalt durch das erfahrene und professionelle Immobilienmanagement der Catella Real Estate AG.
- Identifikation mit der Immobilie durch ein Höchstmaß an Transparenz.
- Ausgewogenes Renditepotenzial bei ausgeglichenem Risiko und damit geringer Volatilität.
- Die Erreichbarkeit dieser Ziele beurteilt die Gesellschaft bei Selektion der einzelnen Investments, aber auch über die gesamte Haltedauer im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements nach bestem Wissen und Gewissen.

ANLAGERISIKEN

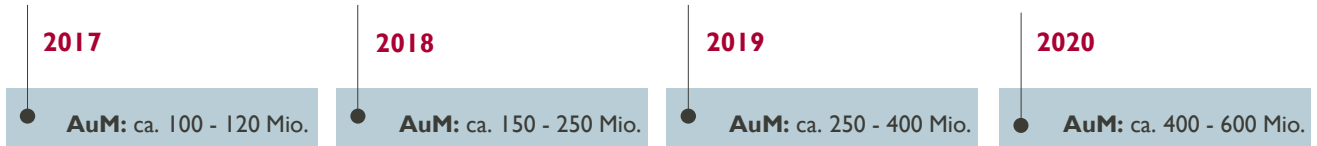
Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken:

- Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilie kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängeln sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.
- Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland zusätzliche Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.
- Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude gegebenenfalls nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können, aussetzen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gegebenenfalls erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume

GEPLANTER AUFBAU IMMOBILIENPORTFOLIO CATELLA MODERNES WOHNEN



- **Volumen:** Bei einer angenommenen durchschnittlichen Akquisitionskapazität von 10 – 50 Mio. EUR und 3 – 5 Akquisitionen p.a. liegt das Akquisitionsvolumen bei 100 – 150 Mio. EUR p.a., inkl. dem Einsatz von Fremdkapital.
- **Zielmärkte:** Fokus im ersten Jahr Regionen wie z.B. Frankfurt, Stuttgart, Mannheim und Freiburg. Weitere Diversifikation erfolgt in den folgenden Jahren durch die Beimischung zusätzlicher geeigneter Standorte in Deutschland und in der Eurozone. Dabei werden Investmentopportunitäten in den vorgenannten Regionen ebenfalls noch wahrgenommen, soweit dies mit einer ausgewogenen Portfoliostruktur vereinbar ist.
- **Objektauswahl** unter Optimierung folgender Elemente: etablierte Lagen, sehr guter Anschluss an den ÖPNV und Fernverkehr, attraktive Konzeption der Projekte (Grundrissvarianten, Möblierung, Objektinfrastruktur etc.).

FONDSLAFUFEIT

unbegrenzt



- Aktives Asset und Portfolio Management; Hold-Sell-Analysen, ggf. Verkäufe, Neuakquisitionen.
- Interne Kontrollsysteme und aktives Risikomanagement werden als zentrale Steuerungsmechanismen des Managements verstanden.

TEAM RESIDENTIAL TRACK RECORD

Hochqualifiziertes Team von Mitarbeitern mit langjähriger, teilweise gemeinsamer Erfahrung und erfolgreichem Track Record:










- Für den Catella Modernes Wohnen arbeitet ein ausgewähltes Team an Spezialisten in allen wesentlichen Arbeitsbereichen, um ein konstantes und verantwortungsbewusstes Management im Interesse des Anlegers jederzeit zu gewährleisten.
- Das ca. 35-köpfige Team der Catella Residential Investment Management GmbH in Berlin berät die Fondsgesellschaft Catella Real Estate AG verantwortlich in allen Fragen von Akquisition, Research, Assetmanagement für die von der Fondsgesellschaft aufgelegten Immobilienfonds.
- Risiko Management, Compliance und weitere Themen der Fondsverwaltung werden von der Catella Real Estate AG in München verantwortlich betreut.

Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume

PORTFOLIOÜBERSICHT (bereits geschlossene Erwerbsverträge)

	Objekt	Baujahr / Sanierung	Nutzungsart	Anzahl der Wohneinheiten	Verkehrswert (Mio. EUR)	Einstellung Fonds
	MAINZ Mombacher Str.	2017	Wohnen – Student Apartments	77 Einzel-/65 Doppelapartments	24,8	Okt 17
	ARNHEIM Kroonpark 10	2003 2018	Wohnen – Apartments	93	12,6	Dez 18
	ARNHEIM Kronenburgsingel 545-547	1993 2018	Wohnen – Apartments	51	7,2	Dez 18
	WOLFSBURG Amtsstraße 45-47	2019	Wohnen – Serviced Apartments	63	11,1	Apr 19
	HAMBURG Kronsaa Weg 88	1978/ Sanierung Umbau 2018/ 2019	Wohnen – Boarding House	347	43,5	Apr 19
	Nizza, F 41, rue Beaumont	1998	Seniorenwohnen	65	11,5	Mai 19
	BERLIN Alfred-Jung-Str. 12	2019	Wohnen – Student Apartments	350	37,5	Dez 19*

* Voraussichtlicher BNL-Übergang

Catella Modernes Wohnen

Immobilieninvestitionen in moderne lokale Wohnräume

KONTAKT

Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 - 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 - 4 66

T + 49 (0) 89 189 16 65 - 2 11

W www.catella.com/immobilienfonds

Catella Residential Investment Management GmbH

T + 49 (0) 30 887 285 29 - 0

F + 49 (0) 30 887 285 29 - 29

Ansprechpartner:

Michael Fink | Geschäftsführer CRIM | Client Relation | E michael.fink@catella-investment.com | T +49 (0)152 388 48 11

Michael Keune | Geschäftsführer CRIM | E michael.keune@catella-investment.com | T +49 (0) 30 887 285 29 101

Hagen Fitzner | Manager European Residential | E hagen.fitzner@catella-investment.com | T: +49 (0) 30 887 285 29 0

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung dient reinen Informationszwecken und stellt keine Anlageberatung, keine Anlageempfehlung, kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Anlageprodukten dar. Die Informationen sind nicht geeignet, auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Anteile können ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt erworben werden. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Catella Real Estate AG („Catella“) richtet sich ausschließlich nach den jeweils gültigen Anlagebedingungen, dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt und den jeweils gültigen Wesentlichen sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie die jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen können im Internet unter <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds> abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München kostenfrei in gedruckter Form angefordert werden.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Factsheet enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der Catella sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Soweit in diesem Factsheet Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio der Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios der Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. erfolgte Ausschüttungen werden als wieder angelegt behandelt, und gegebenenfalls erhobene Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken, bleiben unberücksichtigt. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurückerhält. Soweit Aussagen in dieser Präsentation keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den tatsächlichen Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieses Factsheets wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es obliegt ausschließlich dem Anleger zu überprüfen, ob die Beteiligung an dem geplanten Anlageprodukt für ihn zulässig und geeignet ist, und sich vor einem Erwerb von Anteilen ggfs. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

Die in diesem Factsheet beschriebenen Anlageprodukte können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an den Anlageprodukten nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Factsheet enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella.