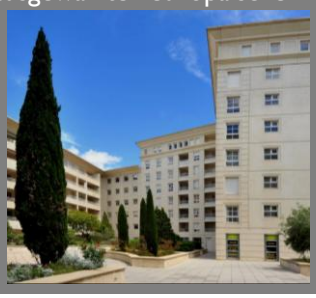
Werbung

Catella European Residential

Core-Wohninvestments in ausgewählten europäischen Märkten



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	27.12.2007
Laufzeit	unbegrenzt
Fondsgeschäftsjahr	1. Mai – 30. April
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
Mindestzeichnungssumme	500.000 EUR
WKN / ISIN	A0M98N / DE000A0M98N2
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	zwei Gutachter erstellen quartärlich jeweils ein Gutachten
Rückgabefrist	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich
Einordnung gem. EU-Offenlegungsverordnung[10]	Das Sondervermögen berücksichtigt ein ökologisches Merkmal gem. Artikel 8 EU-Offenlegungsverordnung. Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) auf Ebene des Fonds. Hierbei werden die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieineffizienz sowie Abfall herangezogen.

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag[3]	bis zu 5 %
Rückgabegebühr	bis zu 3 % (z.Zt. 0 %)
Verwaltungsgebühr	bis zu 0,75 % p.a. (z.Zt. 0,75 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Ankaufsgebühr	bis zu 1,5 % (Basis: Kaufpreis)
Verkaufsgebühr	bis zu 1,5 % (Basis: Verkaufspreis)
Bau-/Umbaukosten	bis zu 1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276)
Performancegebühr	25 % des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 6 % nachhaltig überschritten wird; höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Fondsvermögens in der Abrechnungsperiode
Verwahrstellengebühr	höchstens 0,021 % (z. Zt. 0,021 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 15.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote[4]	1,07 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

Anlagestrategie

Regionale Allokation	▪ Deutschland, ▪ Frankreich, ▪ Niederlande, ▪ Skandinavien, ▪ weitere Länder des europäischen Wirtschaftsraumes (EWR)
Sektorale Allokation	▪ Wohnimmobilien
Zielvolumen Fonds	ca. 750 Mio. EUR – 1 Mrd. EUR (kein Limit)
Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
Geplante Zielgröße der Objekte	Ø 20 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	ab 15 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil[5]	Core
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Ø 5 bis 10 Jahre
Ziel Ø-Ausschüttung[6]	ca. 3,0 % - 4,0 % p.a.
Gesamt-Zielrendite[7,8,9]	ca. 5,0 % - 6,0 % p.a.

[1] Dies ist eine Marketingmitteilung. Es handelt sich nicht um ein vertraglich bindendes Dokument. Bitte beachten Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt und stützen Sie eine endgültige Anlageentscheidung nicht allein auf die hier vorliegende Mitteilung.
[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 Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Gesamtkostenquote bezieht sich auf das Ende des Geschäftsjahres des Fonds. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z.B. Verwahrentgelte bei den depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.
[5] Investitionsstil „Core“: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen.
[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/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, ggf. erhobene Ausgabeaufschläge bzw. Rückgabegebühren und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt.
[9] Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.
[10] Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Mit Blick auf die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlagestrategie des AIF ist zu beachten, dass sich die insoweit anwendbare Rechtslage und Aufsichtspraxis aktuell noch stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen nachhaltiger Investitionen, der sich vor allem aus der Offenlegungsverordnung ergibt. Weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen werden aktuell durch den Gesetzgeber festgelegt und konnten im Zeitpunkt der Factsheeterstellung ggfs. noch keine Berücksichtigung finden. Die Gesellschaft weist daher ausdrücklich darauf hin, dass auf Basis sich insoweit weiterentwickelnder rechtlicher Vorgaben die in dem vorliegenden Factsheet dargestellte Anlagestrategie anzupassen sein könnte. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass der AIF nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung erfüllt.

Catella European Residential

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL – DAS FONDSKONZEPT

Das Ziel des offenen Publikumsfonds „Catella European Residential“ ist der Aufbau eines in Europa investierten Wohnimmobilienportfolios mit Fokus auf Mehrfamilienhäuser des mittleren Segments in Stadtzentren, zentrumsnahen Lagen sowie in der Umgebung von großen Ballungsräumen; auch Senioren- und Studentenwohnungen, sowie Mikro- bzw. Serviced Apartments werden in Betracht gezogen. Die Akquisitionen konzentrieren sich auf bestehende Immobilien, können jedoch ebenfalls einige Projektenwicklungen sowie Sanierungsprojekte beinhalten. Der Fonds investiert in ausgewählte Wachstumsregionen in Deutschland, Niederlanden, Frankreich, Österreich und Skandinavien, sowie bis zu 40% in Spanien, Polen und weiteren Länder des europäischen Wirtschaftsraumes.
Die Investitionsstrategie zielt ab auf langfristig stabile Renditen bei minimiertem Risiko durch das hohe Diversifikationspotential der lokal nicht korrelierenden Wohnimmobilienmärkte.

ZIEL-ALLOKATION

GEOGRAPHISCHE ALLOKATION	
Zielländer I (60% - 100%)	▪ Deutschland ▪ Niederlande ▪ Frankreich ▪ Skandinavien ▪ Österreich
Zielländer II (max. 40%)	▪ Spanien ▪ Polen ▪ UK/Irland ▪ Weitere europäische Länder
SEKTORALE ALLOKATION	
Wohnen (60 – 100%)	▪ Mehrfamilienhäuser ▪ Wohnungsanlagen
Moderne Wohnformen (max. 40%)	▪ Studentenwohnen ▪ Seniorenwohnen ▪ Serviced Apartments

BERÜCKSICHTIGUNG VON ESG

Fester Bestandteil des Investmentprüfungsprozesses ist die Analyse von ökologischen Merkmalen. Hierbei berücksichtigt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens die **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. **„Principal Adverse Impacts“**, kurz **„PAI“**). Hierbei werden die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieineffizienz sowie Abfall herangezogen.

Catella European Residential

Die Auswahl und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt nach dem Ziel der **CO2-Reduktion** und qualifiziert den Fonds entsprechend als Produkt im Sinne von **Art. 8 SFDR**. Für die Operationalisierung dieser Ziele und den daraus ableitbaren KPIs wird sich am Carbon Risk Real Estate Monitor **(CRREM)** orientiert. Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend **mind. 60 %** des Gesamtwertes, bezogen auf die Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmalen erfüllen. Diese Quote wird nachstehend als „**Investitionsquote**" ausgewiesen.

Berichterstattung: jährlich

- Für alle Immobilien des Sondervermögens ist regelmäßig im Jahresbericht die Berichterstattung aufzuführen, wo sich die Immobilien auf dem jeweiligen Dekarbonisierungs- und Energiesparpfad der CRREM befinden.

Investitionsquote: 60 %

- Jährlich vom Portfolio Management neu zu berechnen und sicherzustellen, dass die Quote eingehalten wird. Auf jährlicher Basis sind die Immobilien für die Investitionsquote durch das Portfolio Management auszuwählen.

Zielwert: erstmalig in 2030, danach jährlich

- Erstmalig müssen die Immobilien i.R.d. Investitionsquote den jeweiligen Zielwert gem. CRREM* erreichen. Ab 2030 jährliche Zielerreichung i.R.d. Investitionsquote anhand CRREM.

Manage to CRREM: 5 Jahre

- Durchzuführende Handlungsmaßnahmen für Immobilien, i.R.d. Investitionsquote, um bei Überschreitung der jeweiligen CRREM-Zielpfade wieder auf bzw. unter den jeweiligen CRREM-Pfad zu gelangen.

* hinsichtlich kg CO_2 eq/(m² ·a) und kWh/(m² ·a)

ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken[1]:

- 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.

[1]Eine detaillierte Darstellung der Risikohinweise dieser Fondsanlage ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

- 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.
- Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, d.h. Ereignisse aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder guter Unternehmensführung, die sich negativ auf den Wert der Investitionen des Fonds und damit auf den Wert der Fondsbeteiligung auswirken können, z.B. aus dem Bereich Umwelt mangelhafte Maßnahmen zum Klimaschutz oder potentielle Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels.
- Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in Immobilien der Nutzungsart Wohnen erfolgt, wodurch der Fonds von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände abhängt. Anleger des Fonds gehen damit ein strukturell erhöhtes Konzentrationsrisiko der sektoralen Allokation ein, im Vergleich zu weiter ausdifferenzierten Alternativprodukten.

CATELLA REAL ESTATE AG

Die Catella Real Estate AG (CREAG), eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und managt Fondsprodukte. Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden banken-unabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit rd. 500 Mitarbeitern in 12 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 14,5 Mrd. EUR Assets under Management).[1]

CATELLA INVESTMENT MANAGEMENT GMBH

Die Catella Investment Management GmbH ist ein unabhängiger und unternehmerischer Investment-Berater für Fonds und Mandate mit einem verwalteten Immobilienvermögen von ca. EUR 10 Mrd. Das Tochterunternehmen der in Stockholm ansässigen Catella AB berät mehr als 25 Publikums- und Immobilienspezialfonds sowie mehrere Mandate in 15 europäischen Ländern mit Fokus auf die Nutzungsarten Wohnen, Mixed-use, Parken und Logistik. Die CIM bietet (beratende) Dienstleistungen in den Bereichen Research, Portfoliomanagement, Akquisition, Veräußerung sowie Asset-Management an. Das Unternehmen unterhält Büros in Berlin, München und Wien.

WEITERE INFORMATIONEN UND VERKAUFSUNTERLAGEN

(u. a. Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt, Jahres-/Halbjahresberichte, Investor Reporting)

https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds/uber-uns/creag/unsere-fonds/wohnen/catella-european-residential

[1] Stand 30.09.2025, abrufbar auf unserer Homepage

Catella European Residential

KONTAKT

Catella Investment Management GmbH
T + 49 (0) 30 88728529-0
W www.catella.com/immobilienfonds

Catella Real Estate AG
T + 49 (0) 89 1891665-0
W www.catella.com/aifm

Ansprechpartner:

Michael Fink | Managing Director | E michael.fink@catella.de | T 49 (0) 152 388 48 111

Daniel Simon | Institutional Sales & Business Development Manager | E daniel.simon@catella.de | T 49 (0) 152 388 48 113

Julia Brunke | Investor Relations Manager | E julia.brunke@catella.de | T 49 (0) 151 5445 2053

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketingmitteilung. Diese 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 dem jeweils gültigen Basisinformationsblatt sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie das jeweils gültige Basisinformationsblatt können im Internet unter https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Investment Management GmbH, 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/Rückgabegebühren 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.