



CATELLA

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 31. JANUAR 2021

MONATSBERICHT

Sehr geehrte Anleger,

Nachdem im Dezember vor allem aufgrund des Abverkaufs von sechs niederländischen Immobilien die Eckdaten signifikante Veränderungen aufwiesen ergab sich im Januar 2021 zum Jahresstart ein konventioneller Monat mit einer Performance von 0,4%.

In der Hauptsache zurückzuführen auf die positive Wertentwicklung deutscher und niederländischer Objekte in den ersten Wochen des Jahres. Dies ist korrespondierend zu einem um 6 Cent höheren Anteilpreis.

Ablesen lässt sich dies in der Entwicklung des Immobilienvermögens, was in Zahlen einen Anstieg um ca. 5,0 Mio. EUR auf 1.485 Mio. EUR bedeutet. Werden die Projektentwicklungen zum derzeitigen Immobilienvermögen addiert, so ergibt sich ein Volumen von ca. 1.638 Mio. EUR. Die Objekte werden generell nach Baufortschritt in Raten abgegolten, weshalb zum Beispiel für diese Entwicklungen Liquidität vorgehalten werden muss und daher die Liquiditätsquote von 15,1% scheinbar hoch aber zum Großteil für diese Projektentwicklungen gebunden ist.

Benjamin Rüter

Olena Posiko

Eckdaten per 31.01.2021

WKN	A0M98N	ISIN	DE000A0M98N2
Anteilpreis	15,52 EUR	Umlaufende Anteile	87.233.034 Stück
Nettofondsvermögen	1.354,88 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	1.484,65 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	25,4%	Liquiditätsquote	15,1%
Anzahl Objekte	70	CVA-Charge ³	0,000717%
Vermietungsquote ¹	93,9%		
Ausschüttung 03.08.2020	0,40 EUR/Anteil		

Performance⁴

Performance aktueller Monat	0,4%	Performance 12 Monate rollierend ⁶	7,8%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	6,3%	Performance IST-Kalenderjahr ⁷	0,4%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	6,1%	Performance seit Auflage – arithm. Mittel p.a.	9,0%

Portfolioanteil – AuM⁸

Anteil Projektentwicklung	3,2%	Anteil Seniorenwohnen	5,9%
Anteil studentisches Wohnen	11,7%	Anteil Serviced Apartments	2,3%

Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen⁹

Anteil Projektentwicklung	12,2%	Anteil Seniorenwohnen	5,3%
Anteil studentisches Wohnen	10,6%	Anteil Serviced Apartments	2,1%

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

² Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

³ CVA: Credit Valuation Adjustment.

⁴ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁵ 01.05.2020 - 31.01.2021

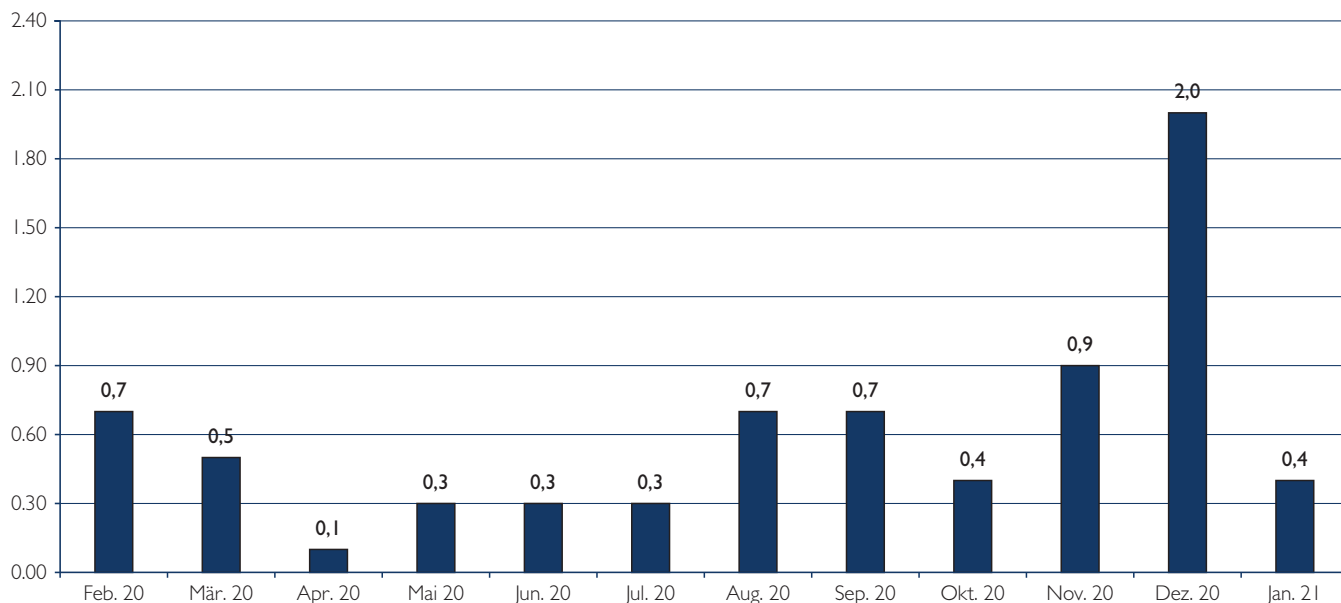
⁶ 01.02.2020 - 31.01.2021

⁷ 01.01.2021 - 31.01.2021

⁸ Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

⁹ Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

BVI-Rendite in %- monatlich¹



¹ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungsstatistik/); 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.

Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

70

Anzahl Länder AuM

7

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.484,6

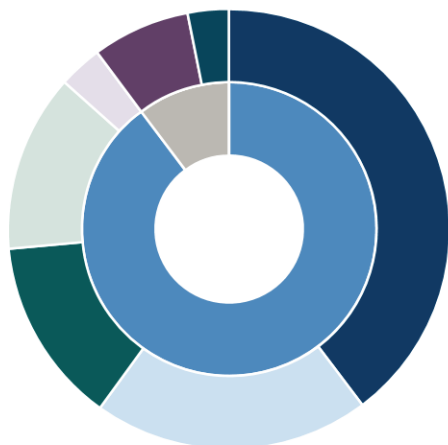


● Assets under Management (AuM)

● Beurkundet, BNL ausstehend

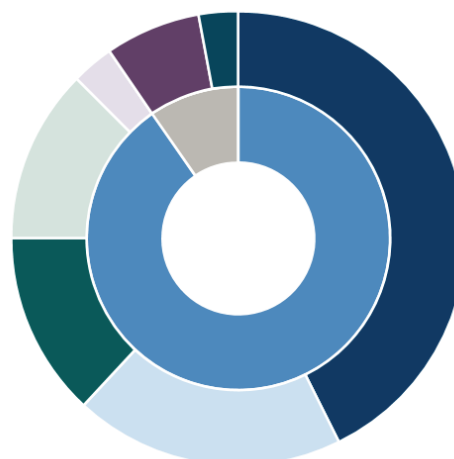
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Deutschland 39,7% ■ Niederlande 20,2% ■ Frankreich 13,7%
 ■ Dänemark 13,0% ■ Spanien 7,2% ■ Österreich 3,2%
 ■ Polen 3,0%
 ■ Core 89,8% ■ Satellite 10,2%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen



■ Deutschland 42,7% ■ Niederlande 19,2% ■ Frankreich 13,1%
 ■ Dänemark 12,4% ■ Spanien 6,8% ■ Österreich 3,0%
 ■ Polen 2,8%
 ■ Core 90,3% ■ Satellite 9,7%

Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m ² Nutzfläche)	Vermietungsstand
Aktuelles Portfolio							
Deutschland	32	3.931	-	590,8	-	2.850	94,0%
Dänemark	9	453	1.435,1 DKK	192,9	-	4.495	95,6%
Frankreich	11	1.631	-	203,4	-	3.414	96,4%
Niederlande	10	1.631	-	299,7	-	2.785	96,0%
Polen	2	484	201,8 PLN	44,4	-	2.364	78,9%
Spanien	4	851	-	106,6	-	1.815	86,4%
Summe	68	8.981	-	1.437,7	-	2.905	93,9%
Projektentwicklungen nach BNL ^{2,3}							
Österreich (Wien I)	1	247	-	16,6	54,7	4.176	geplante Fertigstellung Q1/2022

Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m ² Nutzfläche)	Vermietungsstand
Österreich (Wien 2)	1	218	-	30,3	73,2	5.271	Q4/2022
Summe	2	465	-	46,9	127,9	4.739	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

³ Bei den Projektentwicklungen werden in der Spalte "Verkehrswerte" die bisher bezahlten Kaufpreisanteile dargestellt und in der Spalte "Verkehrswert pro m² Nutzfläche" wird mit dem Kaufpreis gerechnet.

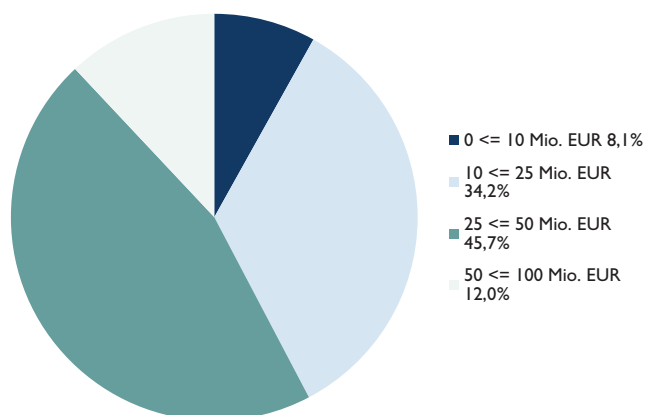
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m ² Nutzfläche)	Übergang BNL geplant ²
Projektentwicklungen vor geplantem BNL ²							
Deutschland (Hamburg)	1	75	-	39,0	38,0	6.848	Q4/2021
Deutschland (Rostock)	1	90	-	31,7	34,8	3.764	Q2/2022
Summe	2	165	-	70,7	72,8	4.921	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

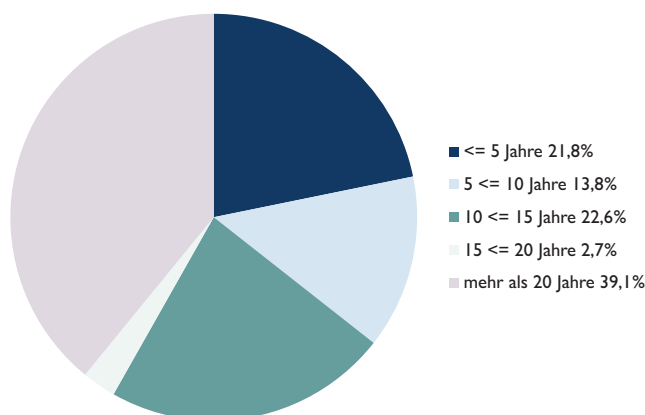
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

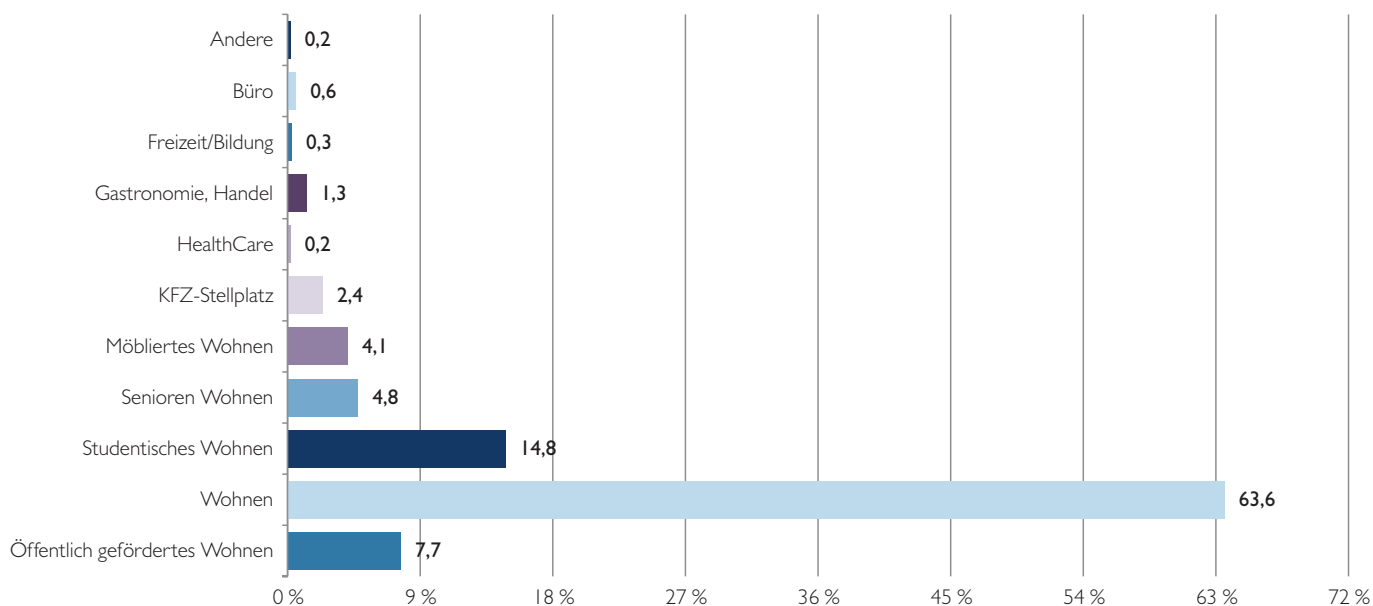
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



¹ Berechnungsbasis ist der Durchschnittswert der Gutachten zweier externer Bewerter; Ansatz Nettokaufpreis für drei Monate bis zur Erstbewertung durch die externen Bewerter.

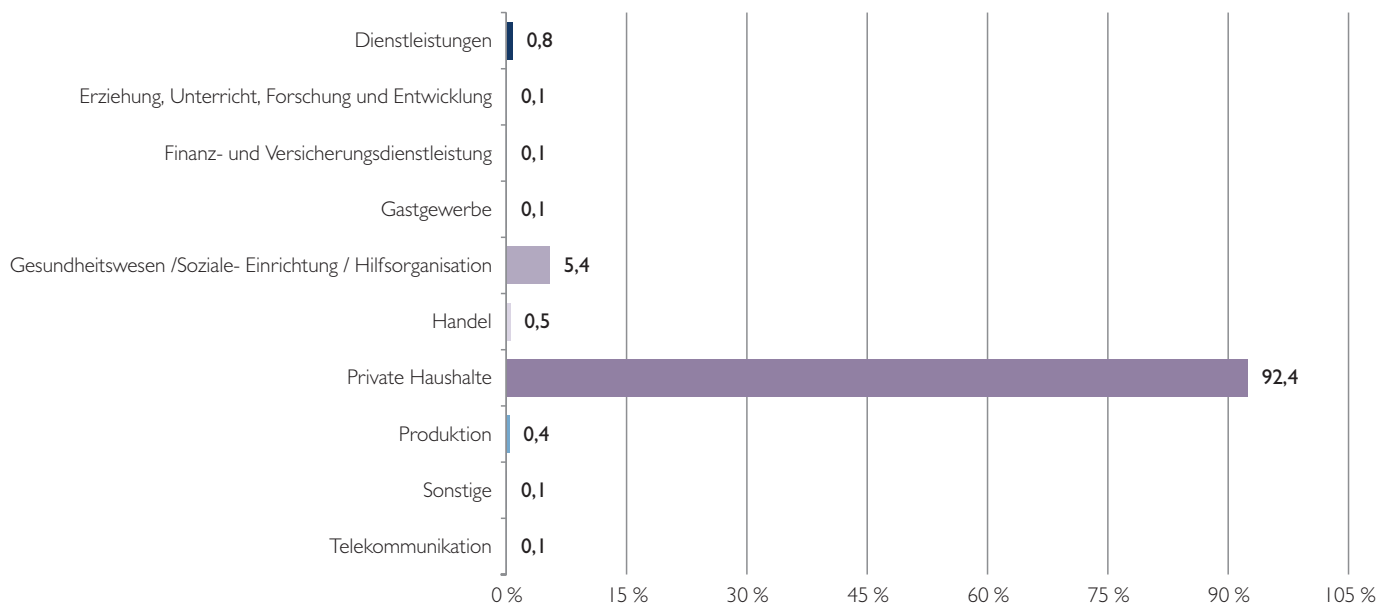
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(Berechnung anhand der Nettosollmieten)



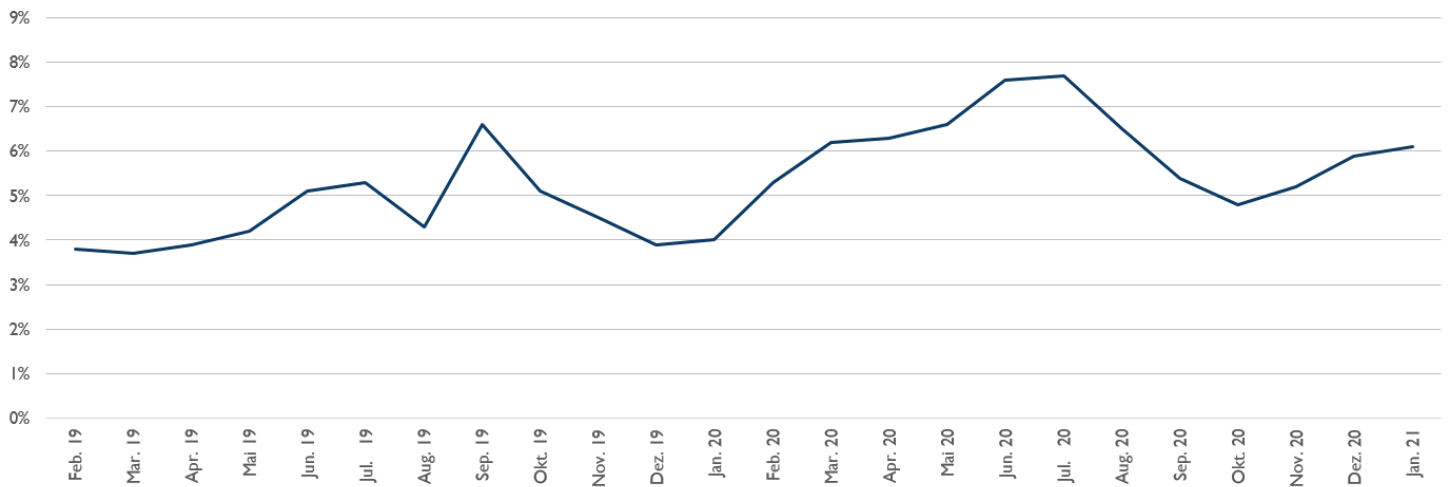
Struktur der Mieterbranchen

(in % der gesamten Nettosollmiete)



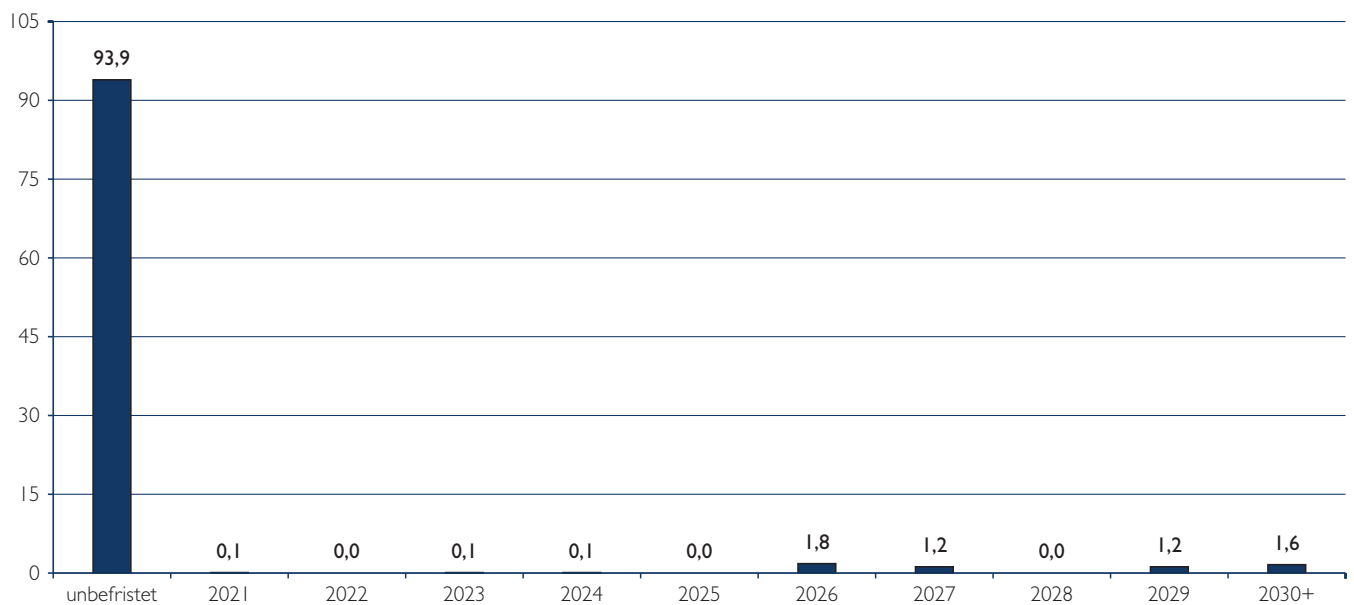
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

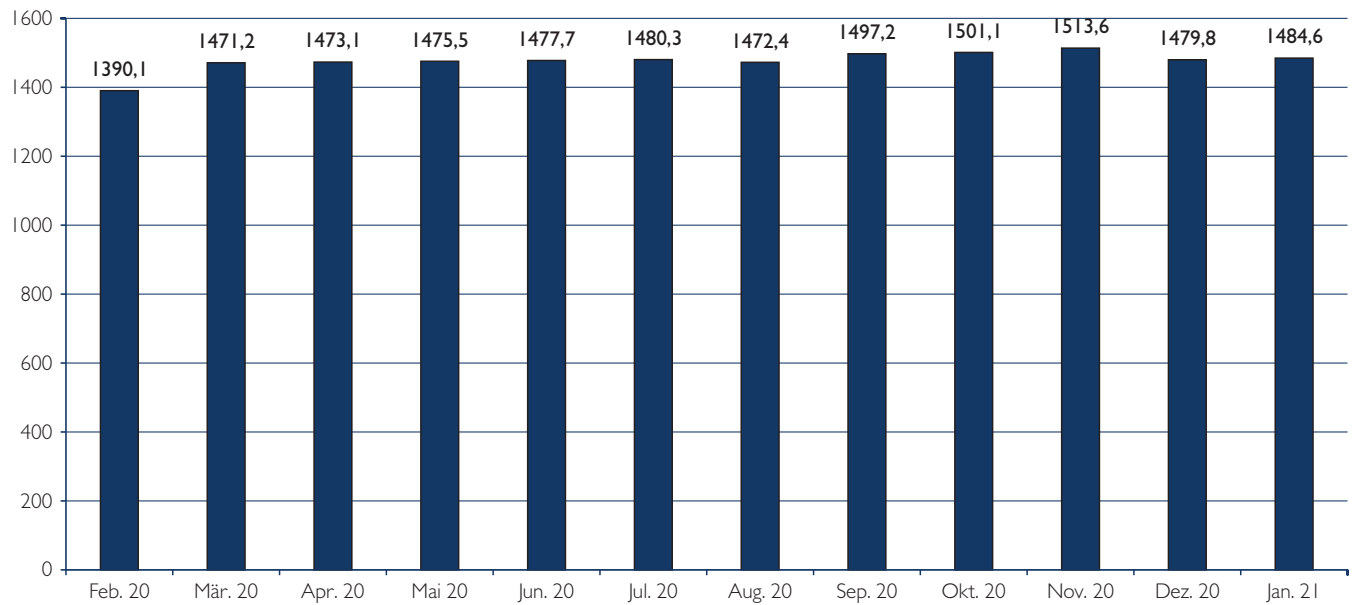
(in % der Nettosollmiete)



Die durch kurzfristige Kündigungsfristen gekennzeichneten Wohnraummietverträge werden in der Spalte „unbefristet“ aggregiert dargestellt. Die Abbildung der Gewerbemiet- und Stellplatzmietverträge erfolgt detailliert.

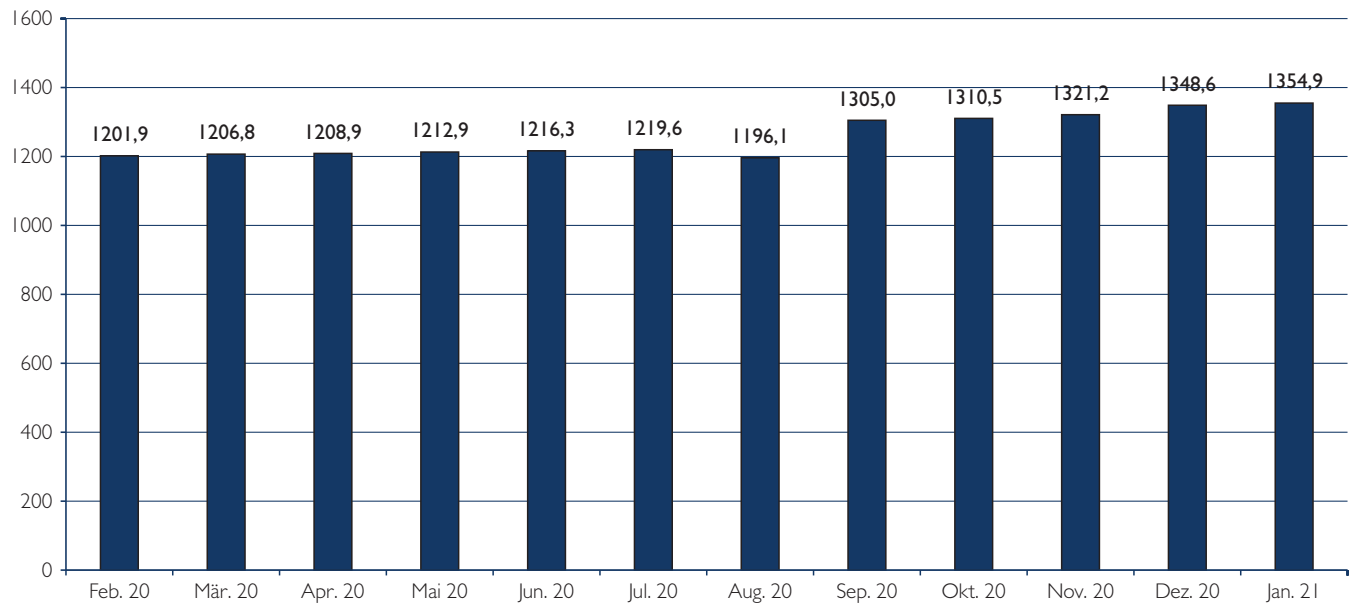
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	536,7	40%
Beteiligungen	496,1	37%
Liquiditätsanlagen ¹	204,7	15%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	324,4	24%
Bruttofondsvermögen	1.561,9	115%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-208,1	-15%
Nettofondsvermögen (NAV)	1.353,8	100%

¹ Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

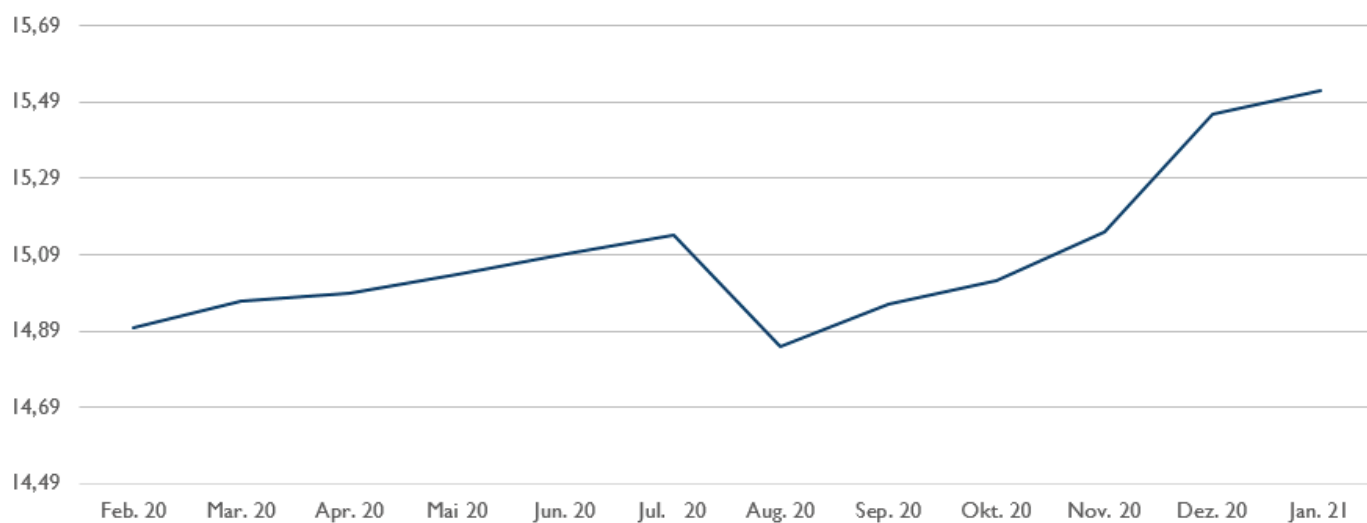
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.01.2021 - 31.01.2021	01.05.2020 - 31.01.2021
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-190	-607
Sonstige Erträge	1	72
Erträge aus Immobilien	2.203	22.329
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	1.340	12.039
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	3.354	33.833
Bewirtschaftungskosten	-619	-9.815
Steuern	-18	-219
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-168	-1.526
Verwaltungskosten	-2.000	-8.780
Sonstige Aufwendungen	-100	-792
Summe Aufwendungen	-2.905	-21.132
Ordentlicher Nettoertrag	449	12.702
Realisierte Gewinne	0	4.869
Realisierte Verluste	-0	-1.631
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-0	3.238
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-0	995
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	449	16.935
Nicht realisierte Gewinne	4.948	67.575
Nicht realisierte Verluste	363	-1.906
Währungskursveränderungen	-200	234
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	5.111	65.903
Ergebnis des Geschäftsjahres	5.560	82.838

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,40 EUR am 03.08.2020.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	19.713.665,79
Berliner Sparkasse, Berlin	57.046.413,49
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	10.846.946,53
Aareal Bank AG, Wiesbaden	6.213.613,33
Bayerische Landesbank, München	60.200.276,24
Oberbank AG, München	50.662.305,82
Summe	204.683.221,20

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Frankfurt am Main, Voltastraße 63-65	-	16,0	30.06.2025	F	0,57	30.06.2025
Berlin-Steglitz, Gelieustraße 5-6g	-	1,2	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Berlin-Steglitz, Gelieustraße 5-6g	-	12,7	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Karben, Hessenring 54-76A	-	5,9	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Langenhagen, Konrad-Adenauer-Straße 28-36	-	8,3	31.03.2021	V	1,02	31.08.2022
Langenhagen, Konrad-Adenauer-Straße 28-36	-	1,9	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Hamburg, Wasmerstraße 2	-	0,9	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Berlin, John-Scher-Straße 20, 20a	-	6,3	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Hamburg, Am Weinberg 1, 1a-c, 5	-	2,2	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Hamburg, Am Weinberg 15a-c	-	2,6	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
München, Josephsburgstraße 4, 4a	-	2,1	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
München, Josephsburgstraße 4, 4a	-	7,4	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Düsseldorf, Erik-Nölting-Straße 8, 10	-	3,1	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Düsseldorf, Erik-Nölting-Straße 8, 10	-	2,3	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Erlangen, Liegnitzer Straße 6 - 14	-	2,0	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Erlangen, Georg-Krauß-Straße 2-8	-	6,9	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Erlangen, Schwedlerstraße 27-43	-	3,7	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Hamburg, Eppendorfer Weg 14	-	2,9	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Nürnberg, Osterhausenstraße 6,8,10,12	-	6,9	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Meerbusch, Meerbuscher Straße 265-275	-	2,6	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Stuttgart, Ernstthalenstraße 43-49	-	12,0	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Bonn, Hochstadenring 32-34	-	5,4	31.08.2027	F	0,58	31.08.2027
Karlsruhe, Nancystraße 22	-	6,1	31.08.2027	F	0,58	31.08.2027
Leipzig, Anhalter Straße 21,19,23	-	1,7	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Göttingen, Goslerstraße 75, 77	-	7,1	31.03.2021	V	1,02	31.08.2022
Münster, Königsbergerstraße 1-19	-	9,0	30.06.2028	F	0,85	30.06.2028
Nîmes, rue Philippe Seguin 210	-	7,4	30.04.2026	F	0,90	30.04.2026
Saint - Cyprien, avenue Armand Lanoux 18	-	7,8	30.04.2026	F	0,90	30.04.2026

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
L'Isle Adam, avenue de Paris 13-15	-	12,1	30.04.2026	F	0,90	30.04.2026
Gesamt direkt gehalten		166,4			1,20	
indirekt gehalten						
München, Helsinkistraße 21-25	-	8,5	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033
München, Helsinkistraße 21-25	-	5,7	30.09.2033	F	0,50	30.09.2033
München, Willy-Brand-Allee 16-22	-	5,9	31.12.2027	F	1,44	31.12.2027
München, Willy-Brand-Allee 16-22	-	10,9	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033
München, Willy-Brand-Allee 16-22	-	7,0	30.09.2034	F	0,50	30.09.2034
Den Haag, Erasmusweg 1163-1185	-	9,0	30.05.2025	F	0,76	30.05.2025
Rotterdam, Burgemeester van Walsumweg 2 - 268	-	15,4	30.11.2022	F	1,76	30.11.2022
Rotterdam, Weena 381-443	-	8,5	01.08.2024	F	2,12	01.08.2024
Papendrecht, Zonedauw 2 - 124	-	3,7	13.09.2024	F	2,15	13.09.2024
Den Haag, Hofwijkstraat 53, 55	-	20,0	24.10.2028	F	0,77	24.10.2028
Rotterdam, Admiraliteitskade 50	-	7,2	28.02.2024	F	1,65	28.02.2024
Eindhoven, Mathildelaan	-	12,9	15.10.2025	F	2,30	15.10.2025
Kopenhagen, Vejlegade 6 - 10	29,7 DKK	4,0	01.04.2022	F	0,04	31.03.2042
Frederiksborg, Howitzvej 49,51A,51B	49,5 DKK	6,7	30.06.2022	F	-0,06	31.03.2042
Kopenhagen, Rantzausgade 60,60A,60C	27,4 DKK	3,7	09.09.2024	F	2,35	08.09.2044
Valby, Bodil Ipsens Vej 2 - 6	101,5 DKK	13,6	09.09.2024	F	2,35	09.09.2044
Soborg, Gyngemose Parkvej 4A-4D	52,8 DKK	7,1	30.06.2023	F	1,33	30.09.2028
Rodovre, Korsdalsvej 101	102,4 DKK	13,8	31.12.2026	F	0,78	31.12.2028
Roskilde, Dr. Margrethes Vej 1-7	26,8 DKK	3,6	31.12.2023	F	0,43	31.12.2028
Hellerup, Sankt Peders Vej 3- 5	27,1 DKK	3,6	31.12.2023	F	0,43	31.12.2028
Kopenhagen, Sedvard Thomsens Vej 7 a-c	63,6 DKK	8,6	30.06.2023	F	1,33	30.09.2028
Freiburg, Munzinger Str. 1a	-	13,5	30.08.2029	F	0,62	30.08.2029
Vitoria-Gasteiz, Avenida Praga 9-15	-	9,1	18.12.2026	F	1,69	18.12.2026
Vitoria-Gasteiz, Calle de Alto de Armentia 30-42	-	8,7	18.12.2026	F	1,69	18.12.2026
Gesamt indirekt gehalten		210,7			1,69	
Gesamt		377,1			1,48	

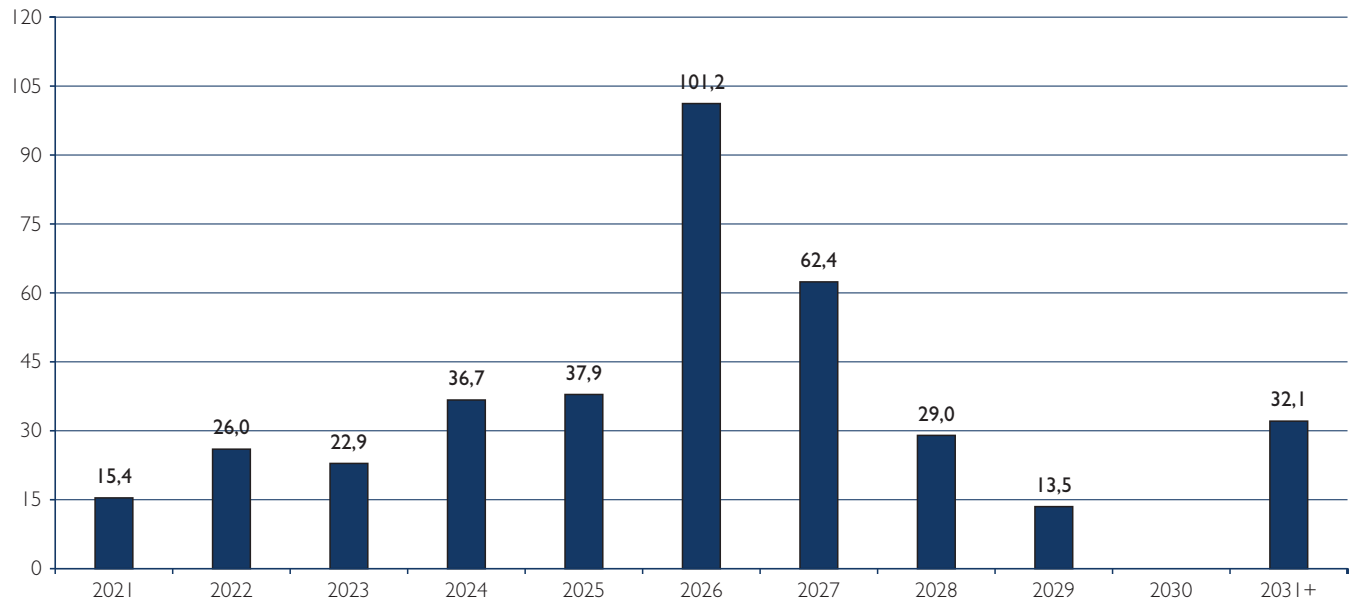
Die gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung

5,70 Jahre

¹ FW = Fremdwahrung

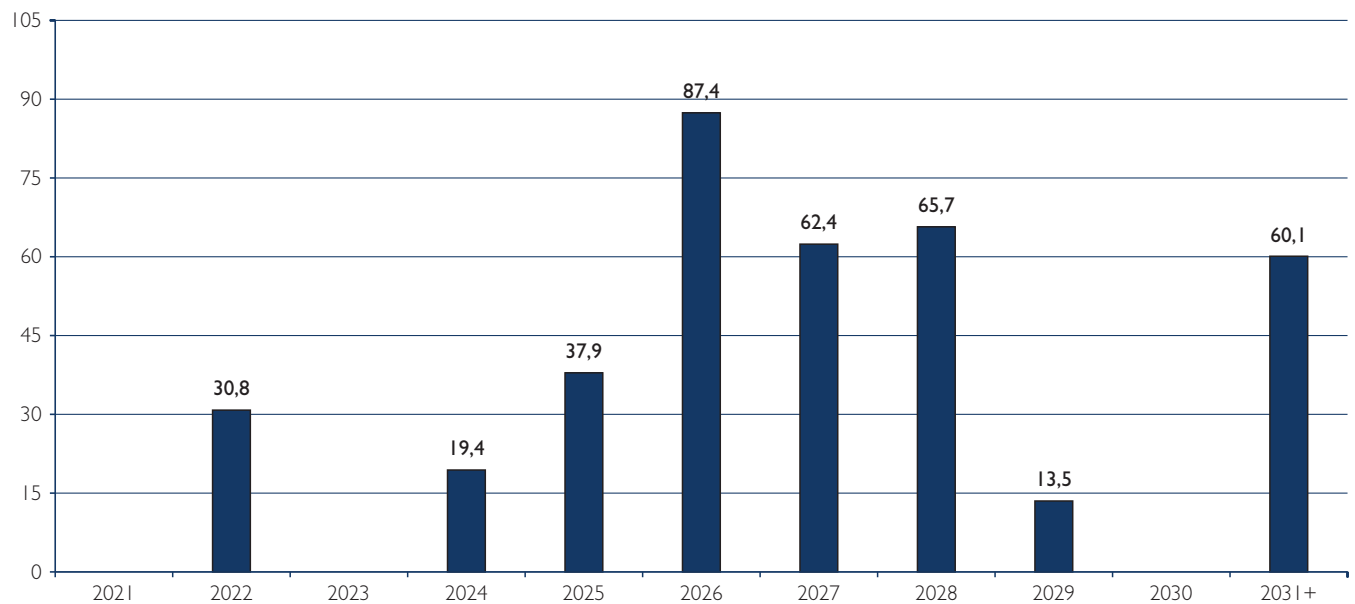
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	125,6	-99,4	26,2	1,9%
PLN	50,0	-41,5	8,5	0,6%
SEK	0,1	0,0	0,1	0,0%
Summe	175,7	-140,9	34,8	2,6%

Devisenkurse per 28.01.2021

Dänische Kronen	1 Euro	7,43770	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,54875	PLN
Schwedische Kronen	1 Euro	10,13635	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 28.01.2021 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)		95,0%	99,0%
			99,9%
VaR - 10 Tage		0,55%	0,78%
			2,34%
VaR - 1 Jahr		2,78%	3,93%
			11,77%

Mean Return 0,00%

Solvabilität 89,46%

Eigenkapitalabzugsquote n/a

Volatilität - Standard Deviation (BVI) 1,69%

¹ Das zu Grunde gelegte VaR-Modell basiert auf einer Wahrscheinlichkeitsverteilung von Gewinnen. Die Catella Real Estate AG verwendet zur Risikomessung von Marktrisiken den einfachen Ansatz. VaR-Ergebnisse mit einem positiven Vorzeichen stellen kalkulatorische Verlustrisiken dar.

Der Fonds im Überblick

Fondsdetails

Typ	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) gemäß dem deutschem Investmentrecht KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch)
Geeignet für	(semi)-professionelle Investoren und vermögende Privatanleger
Mindestanlagesumme	500.000 EUR
Währung	EUR
Auflagedatum	27.12.2007
Geschäftsjahr	01. Mai – 30. April
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
WKN / ISIN	A0M98N / DE000A0M98N2
Bewertungszyklus	quartalsweise
Anteilpreisermittlung	täglich

Anlagestrategie

Zielvolumen Fonds	750 Mio. EUR - 1 Mrd. EUR (kein Limit)
Fondslaufzeit	unbefristet
Zielmarkt	Deutschland, Frankreich, Niederlande, Skandinavien, weitere Länder des europäischen Wirtschaftsraumes (EWR)
Sektorale Allokation	Wohnen
Investitionsstil ¹	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite ²	5% - 6% p.a. (nach BVI Methode)
Anlageausschuss	Anleger mit einer Investitionssumme von mind. 15 Mio. EUR (je 15 Mio. EUR eine Stimme), Anlageausschusssitzungen finden einmal jährlich statt
Rückgabefrist	Anteilsrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Anteile, die ein Anleger bereits vor dem 22. Juli 2013 erworben hat, können von dem Anleger bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 30.000,00 je Kalenderhalbjahr ohne Berücksichtigung der Rückgabefristen zurückgegeben werden.

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr	0,75 % p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert)
Ankaufs-, Neu-/Umbau-, Verkaufsgebühr	1,5% des Kaufpreises der Immobilie bzw. auf die Baukosten (inkl. Baunebenkosten) gemäß DIN 276
Performancevergütung	25% des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 6% nachhaltig überschritten wird; höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Fondsvermögens in der Abrechnungsperiode
Verwahrstellengebühr	1/12 von höchstens 0,025% p.a. (z.Zt. 0,021% p.a.) des Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, mindestens EUR 45.000 p.a., der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird

Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement

Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
-------------------	--

¹ INREV-Stilklassifizierung gem. Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012

² Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/statistik/wertentwicklung); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wider angelegt behandelt; ohne Berücksichtigung von Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag und weiteren Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotkosten), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken.

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.

Kontakt

Catella Residential Investment Management GmbH, Berlin

T +49 (0) 30 887 28 529 – 0

F +49 (0) 30 887 28 529 – 29

E office@catella-residential.com

W www.catella.com/immobilienfonds

Michael Fink	Geschäftsführer CRIM / Client Relations	E michael.fink@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 111
Simon Günkel	Executive Director Institutional Sales u. Business Development	E simon.guenkel@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 396
Julie Joubert	Fund Project Manager	E julie.joubert@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 394

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 Anlegerinformationen sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie die jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen können im Internet unter www.catella.com/immobilienfonds 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 Reporting 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 Reporting 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 diesem Reporting 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 Reporting 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 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.

Das in diesem Reporting beschriebene Anlageprodukt können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an dem Anlageprodukt nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Reporting 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.

Anhang - Auswirkungen COVID-19

Branchenspezifische und Fondsspezifische Besonderheiten

Europa befindet sich in der zweiten Lockdownphase der COVID-19 Pandemie. Wie bereits im letzten Frühjahr gestalten sich die Maßnahmen in vielen Ländern unterschiedlich intensiv. Es führt in einigen Bereichen wie vor allem Gastronomie und Gastgewerbe zu starken Einschränkungen. Es besteht aufgrund dessen weiterhin ein leicht erhöhtes Leerstandsrisiko aber trotz allem über das Portfolio in verträglichem Maße. Wir erwarten, dass der Cashflow weitestgehend stabil bleibt. Der Catella European Residential hat insgesamt ca. 8.592 Wohneinheiten verteilt auf 68 Immobilien.

Durch die europaweit staatlichen Unterstützungen für Arbeitnehmer, wie Kurzarbeitergeld, sind die bisherigen Anfragen privater Mieter zur Reduzierung oder Stundung sehr gering. In Einzelfällen haben wir bei Gewerbemietern (2,3% des Portfolios) und anderen Großmietern Mietstundungen/-minderungen erhalten und gewährt. Des Weiteren kann es bei Projektentwicklungen zu Verschiebungen kommen, da die Behörden Baugenehmigungen verzögert erteilen oder Arbeitskräfte auf Baustellen ausfallen.

Auswirkungen der COVID-19 Krise auf die Nutzungsarten

Nutzungsarten	31.12.2020	31.01.2021	Einschätzung des Portfoliomanagements	Managementfokus
Wohnen	95,6%	95,6%	• Wir erwarten, dass der Cashflow weitestgehend stabil bleibt, da durch Ausgangssperren und Einschränkungen des öffentlichen Lebens kaum Mieterwechsel stattfinden werden.	● ● ●
davon Studenten*	10,6%	10,6%	• Einige Umbuchungs- und Stornierungsanfragen insbesondere von internationalen Studenten • Entwicklung abhängig von Reisebeschränkungen und Universitäten	● ● ●
davon Seniorenwohnen*	5,3%	5,3%	• Wohnungsmietverträge, kaum Mieterwechsel, Renten nicht von der Krise betroffen	● ● ●
davon Serviced Apartments*	2,1%	2,1%	• Risiko, dass sich der Leerstand erhöhen könnte aufgrund kurzfristiger Mietverträge, Reisebeschränkungen und eingeschränkter Neuvermietung/ Nachfrage	● ● ●
davon Suburban*	6,9%	6,9%	• Bezahlbare Mieten	● ● ●
davon Social Housing*	11,4%	11,4%	• Bezahlbare Mieten und staatliche Unterstützung	● ● ●
Büro/Handel	1,7%	1,7%	• einige Mietstundungsanfragen erreichten das Portfoliomanagement und wurden gewährt	● ● ●
Parken	2,0%	2,0%	• Anmietung der Parkplätze erfolgt fast ausschließlich durch Wohnungsmieter	● ● ●
Anteil Projektentwicklungen*	12,3%	12,2%	• Risiko, dass sich die Fertigstellungen verschieben könnten, weil Arbeitskräfte auf Baustellen ausfallen oder Behörden verzögert arbeiten	● ● ●

* Anteil der Verkehrswerte auf das Immobilienvermögen inkl. Projektentwicklungen und Objekte vor Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel

Auswirkungen der COVID-19 Krise auf Fondsebene

Faktoren	Beschreibung	31.12.2020	31.01.2021	Einschätzung des Portfoliomanagements	Managementfokus
Liquidität auf Fondsebene	%-Anteil Liquidität am Nettofondsvermögen	15,3%	15,1%	• Liquidität in einem sehr guten Rahmen • Anteilrückgabe: Derzeit sind uns keine Rücknahmen bekannt, die über das übliche Maß hinausgehen.	● ● ●
	Absolut	206,7 Mio. EUR	204,7 Mio. EUR	• Der Fonds verfügt über ausreichend Liquidität um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen	● ● ●
Fremdfinanzierungsquote	LTV	25,5%	25,4%	• Die Fremdkapitalquote befindet sich in einem guten Verhältnis zur Maximalgrenze von 30%	● ● ●
Leerstand	%-Anteil der Nettosollmiete der Leerstandsflächen an den Gesamt-Nettosollmieten	5,9%	6,1%	• Auswirkungen könnte es auf Neuvermietungen haben, insbesondere bei den Erstvermietungen. Demzufolge könnte ein erhöhtes Leerstandsrisiko entstehen, aber trotz allem über das Portfolio in verträglichem Maße.	● ● ●
Mietrückstand	%-Anteil Miet-Rückstand zur Nettosollmiete p.a. auf Fondsebene	1,9% (Q4/2020)	1,9% (Q4/2020)	• Die Mietrückstände befinden sich auf sehr geringem Niveau, könnten aber durch COVID-19 ansteigen, aufgrund von Mietstundungen und Mietausfällen	● ● ●
Durchschn. Mietvertrags-Restlaufzeit	WALT in Jahren	n/a	n/a	• ca. 95% der Mietverträge sind Wohnungsmietverträge und werden als unbefristet dokumentiert	● ● ●
Zinsänderungsrisiken	Darlehen mit variabler/kurzfristiger Zinsbindung	n/a	n/a	• langfristig abgeschlossene Darlehen mit durchschnittlicher Zinsbindungslaufzeit von 7 Jahren (nächsten Prolongationen in 2022) • Mögliches Risiko Margenerhöhung bei neuen Darlehen für angekaufte Projekte (2021 ff)	● ● ●
Währungsrisiken	Offenes Fremdwährungsexposure	2,6%	2,6%	• Keine Veränderung im Vergleich zur Prä-COVID-19-Zeit	● ● ●

● ● ● hoch ● ● ● mittel ● ● ● gering

