

MARKETING  
KOMMUNIKATION

CATELLA

## CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 30. NOVEMBER 2023



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance bei -0,3%\*
- Vermietungsstand steigt weiter auf über 96%
- Portfolioankauf Finnland in Vorbereitung
- Objektprüfung in Berlin

Sehr geehrte Investoren,

die weiterhin bestehende marktseitige Unsicherheit im Zusammenhang mit den gestiegenen Zinsen wirkt sich auch auf das Sondervermögen Catella European Residential aus. Die Monatsperformance lag bei -0,3%\*. Dabei zeigt gerade die Zinsentwicklung im Berichtsmonat eine deutliche Entspannung der Swap Rates, welche im 10-jährigen Laufzeitsegment über 50 Basispunkte im 3-Monatsvergleich gesunken sind.

Ursächlich für die Monatsperformance sind in der Hauptsache Abwertungen der beiden sozialen Wohnungsbauten in München-Riem. Diese werden von den unabhängigen Gutachtern in der Quartalsbewertung aufgrund der limitierten Mietsteigerungsmöglichkeiten im Preisgefüge heruntergestuft. Hier stehen sich der Sozialcharakter der Objekte und das Marktgeschehen gegenüber. Die Mietlimitierung an einem der angespanntesten Wohnungsmärkte Deutschlands erlaubt es preisgünstigen Wohnraum anzubieten, ein Entgegenwirken bezüglich der Zinsanstiege ist hingegen nur im Rahmen der Sozialwohnraumbedingungen möglich.

Positiv zu vermerken bleibt, dass sich die Vermietung weiter gesteigert hat, die Belegung über 96% liegt und damit im allgemeinen Bereich der Vollvermietung inkl. Fluktuationsreserve. Die Zuversicht bleibt, dass mit der aktuellen Vermietungsleistung auch in Österreich die 90% in Kürze überschritten werden.

Die Verjüngung des Portfolios anhand von neuen Objekten mit hohen Energiestandards und geringem CO<sub>2</sub> Fußabdruck bleibt weiterhin das Ziel des Sondervermögens. Daher befindet sich derzeit ein finnisches Bestandsportfolio in der Ankaufsprüfung. Die innerhalb der letzten fünf Jahre errichteten Gebäude befinden sich in 2 Vororten Helsinkis, sowie in Turku und Tampere. Vier der Objekte werden über Fernwärme versorgt und ein Objekt ist mit einer Geothermie beziehungsweise Sole-Wärmepumpe ausgestattet. Ankauf, sowie Besitzübergang-Nutzen/ Lastenwechsel ist für Dezember 2023 angestrebt. Damit würde der in einem weiteren Zielmarkt erstmalig investieren und die Anzahl der Investitionsländer auf acht ansteigen.

Zusätzlich befindet sich eine Projektentwicklung in Berlin-Weißensee in der Initialprüfung. Die Anlage wird als KfW55 EE Gebäude derzeit errichtet. Für diesen Zusatz „Erneuerbare Energien“ bei KfW 55 sollen sowohl die Photovoltaikanlage, als auch der bivalente Betrieb von Wärmepumpen, die sogenannte Kaskadenschaltung sorgen. Letzteres bedeutet, dass Wärmepumpen so miteinander zusammengeschaltet werden, dass sich die Heizleistung flexibel dem jeweiligen Wärmebedarf anpassen kann. Dadurch wird die Versorgungssicherheit verbessert und, oftmals für Spitzenlasten zur Sicherheit eingebaute, Gasversorgung wird redundant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Benjamin Rüter

*Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. November 2023 (Stichtagsbetrachtung).*

*\* Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/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. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.*

# MONATSBERICHT

## Eckdaten per 30.11.2023

WKN	A0M98N	ISIN	DE000A0M98N2
Anteilpreis	15,66 EUR	Umlaufende Anteile	86.894.634 Stück
Nettofondsvermögen	1.361,16 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>2</sup>	1.324,04 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	24,2%	Liquiditätsquote	28,7%
Anzahl Objekte	44		
Vermietungsquote <sup>1</sup>	96,2%		
Ausschüttung 01.08.2023	0,80 EUR/Anteil	Zwischenausschüttung 02.05.2023	0,80 EUR/Anteil

## Performance<sup>3</sup>

Performance aktueller Monat	-0,3%	Performance 12 Monate rollierend <sup>4</sup>	0,5%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>5</sup>	-1,0%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>6</sup>	-0,6%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	6,2%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. <sup>7</sup>	7,3%

## Portfolioanteil – AuM<sup>8</sup>

Anteil Projektentwicklung	5,4%	Anteil Seniorenwohnen	6,8%
Anteil studentisches Wohnen	15,4%	Anteil Serviced Apartments	2,9%

## Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>9</sup>

Anteil Projektentwicklung	5,8%	Anteil Seniorenwohnen	10,4%
Anteil studentisches Wohnen	14,7%	Anteil Serviced Apartments	2,7%

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

<sup>1</sup> Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

<sup>2</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>3</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/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. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

<sup>4</sup> 01.12.2022 - 30.11.2023

<sup>5</sup> 01.05.2023 - 30.11.2023

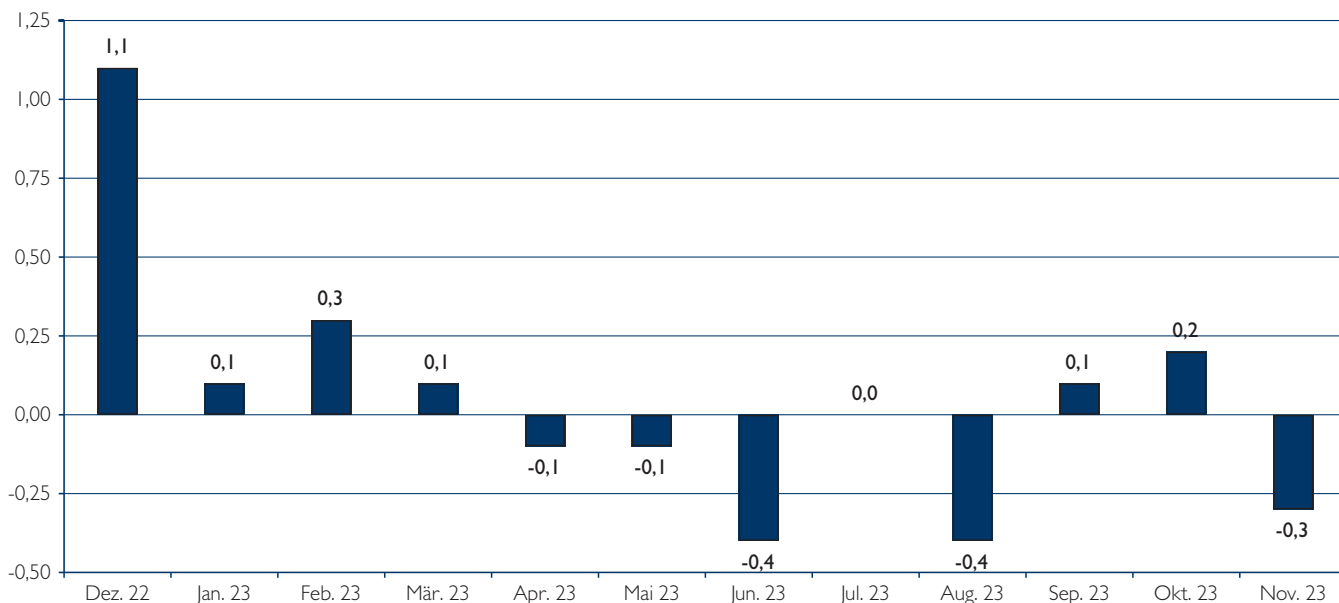
<sup>6</sup> 01.01.2023 - 30.11.2023

<sup>7</sup> 01.12.2013 - 30.11.2023

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

<sup>9</sup> Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

## BVI-Rendite in %- monatlich<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/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. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

## Aktuelles Portfolio – Überblick

Anzahl Objekte AuM

44

Anzahl Länder AuM

7

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.324,0

- Assets under Management (AuM)
- Beurkundet, BNL ausstehend



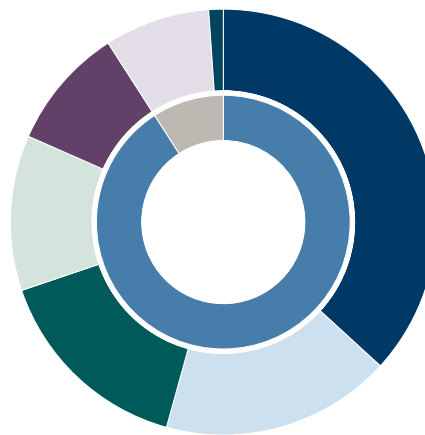
## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 34,4% ■ Niederlande 17,7% ■ Frankreich 16,2%
- Dänemark 12,3% ■ Österreich 9,8% ■ Spanien 8,4%
- Portugal 1,2%
- Core 90,4% ■ Satellite 9,6%

## Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>1</sup>



- Deutschland 36,8% ■ Niederlande 17,5% ■ Frankreich 15,5%
- Dänemark 11,8% ■ Österreich 9,3% ■ Spanien 8,0%
- Portugal 1,1%
- Core 90,9% ■ Satellite 9,1%

<sup>1</sup> Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

## Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Vermietungsstand
<b>Aktuelles Portfolio</b>							
Deutschland	16	2.283	-	456,2	-	4.468	96,1%
Dänemark	5	346	1.215,4 DKK	163,0	-	5.131	100,0%
Frankreich	11	1.631	-	214,9	-	3.593	96,2%
Niederlande	3	859	-	162,0	-	4.148	97,3%
Portugal	1	192	-	15,8	-	4.045	99,0%
Spanien	4	851	-	110,8	-	1.605	97,8%
Österreich	2	465	-	129,5	-	5.099	85,6%
<b>Summe</b>	<b>42</b>	<b>6.627</b>	<b>-</b>	<b>1.252,1</b>	<b>-</b>	<b>3.782</b>	<b>96,2%</b>
<b>Projektentwicklungen nach BNL<sup>2,3</sup></b>							geplante Fertigstellung
Niederlande (Nijmegen (C - E))	1	106	-	32,5	36,0	3.857	Q1/2024

## Aktuelles Portfolio – Überblick

Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Vermietungsstand
Niederlande (Nijmegen (F - I))	1	157	-	39,5	44,0	3.899	Q1/2024
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>263</b>	<b>-</b>	<b>72,0</b>	<b>80,0</b>	<b>3.880</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

<sup>2</sup> BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

<sup>3</sup> Bei den Projektentwicklungen werden in der Spalte "Verkehrswerte" die bisher bezahlten Kaufpreisanteile dargestellt und in der Spalte "Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche" wird mit dem Kaufpreis gerechnet.

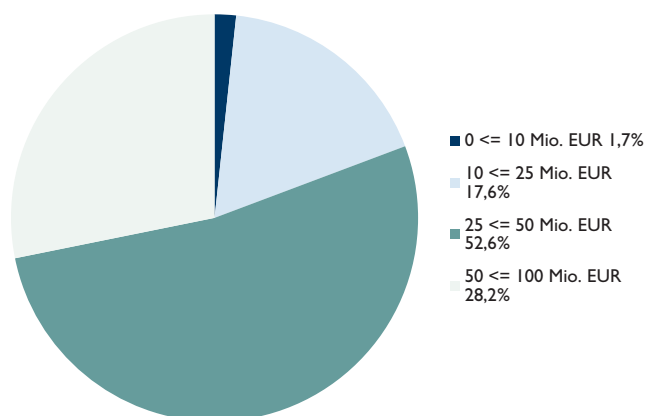
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Übergang BNL geplant <sup>2</sup>
<b>Bestandsobjekte vor geplantem BNL <sup>2</sup></b>							
Deutschland (Zwenkau)	1	137	-	53,5	53,5	4.916	Q3/2025
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>53,5</b>	<b>53,5</b>	<b>4.916</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

<sup>2</sup> BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

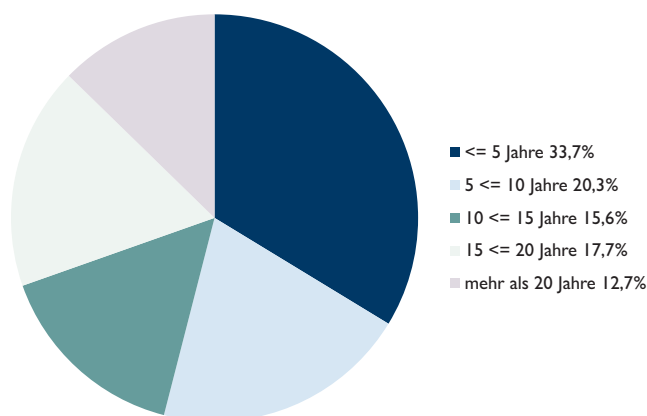
## Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)<sup>1</sup>



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

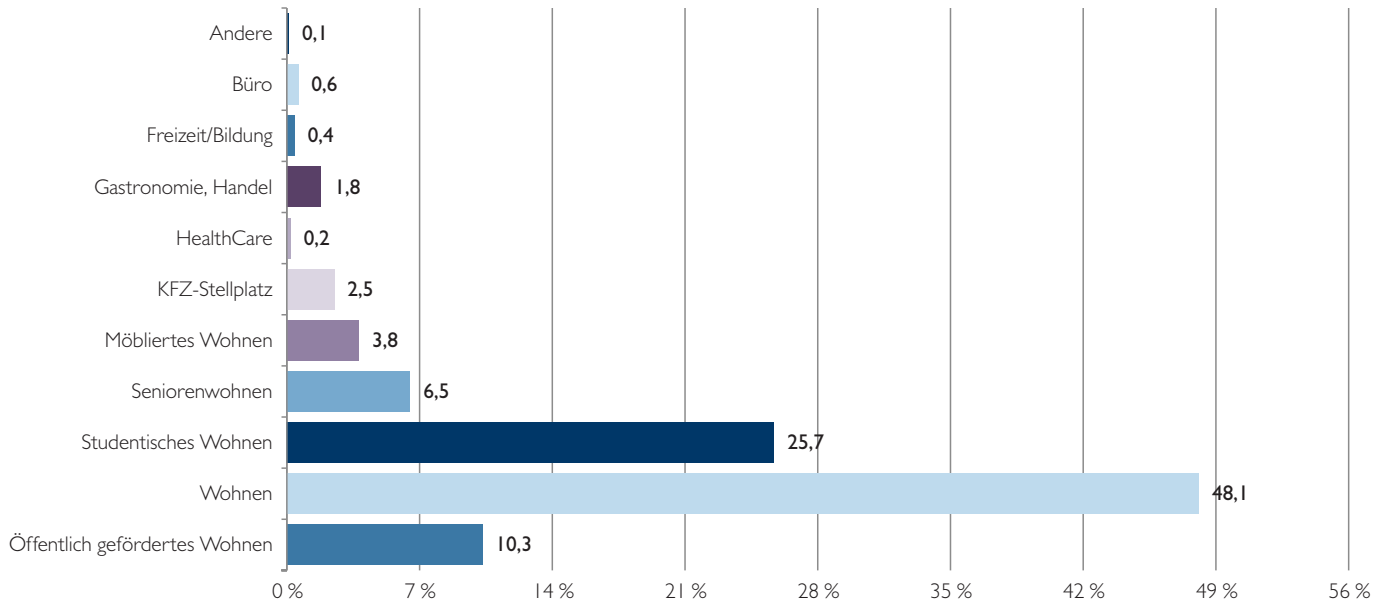
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

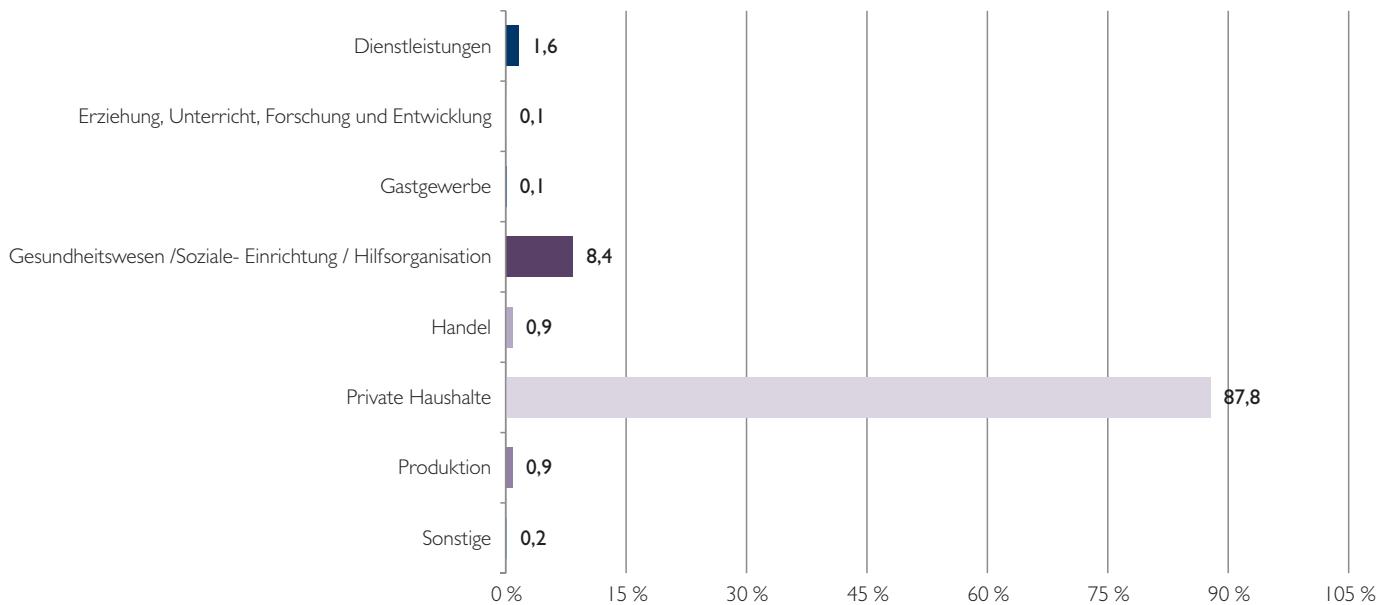
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



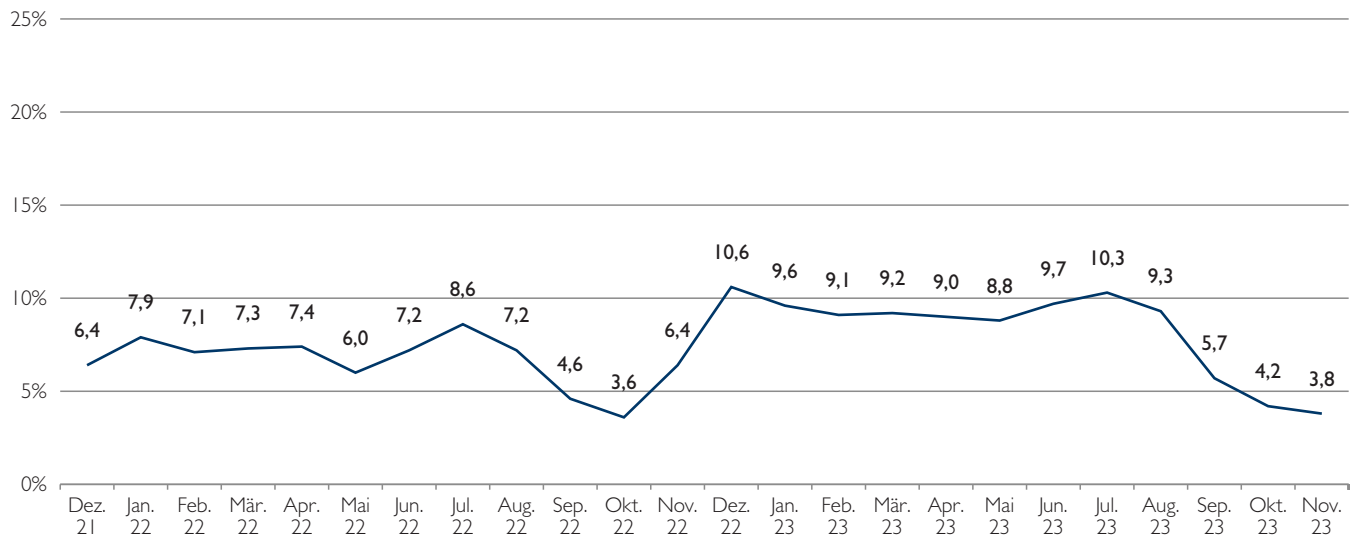
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



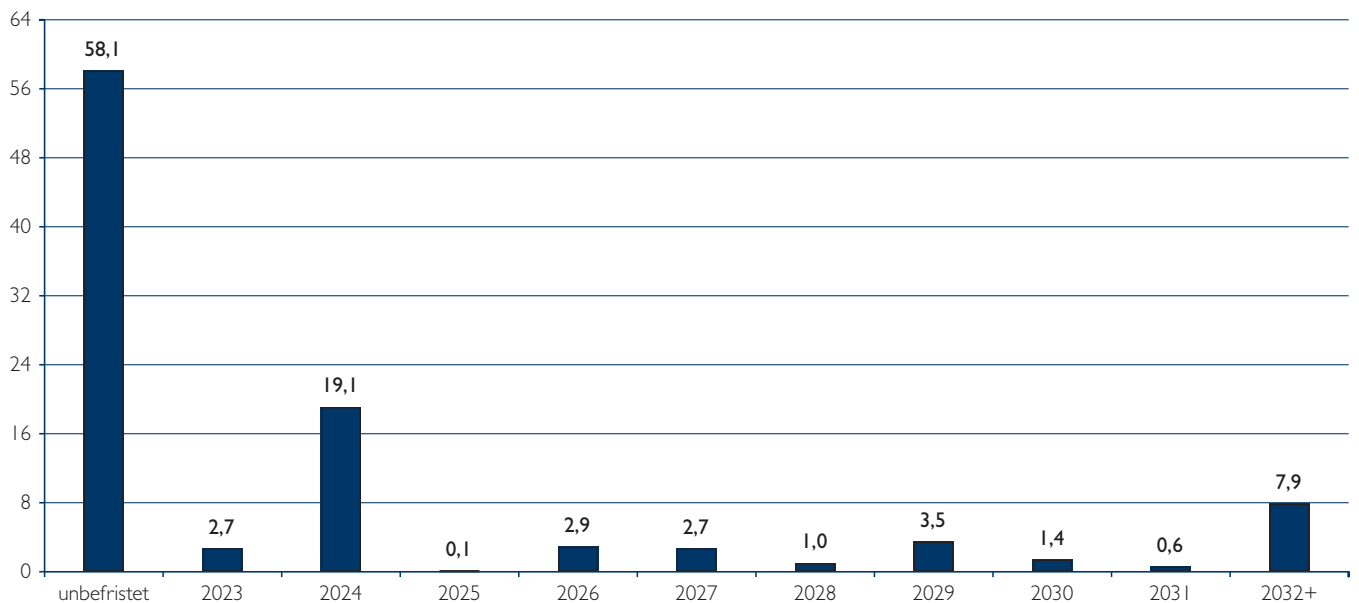
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Nettosollmiete)

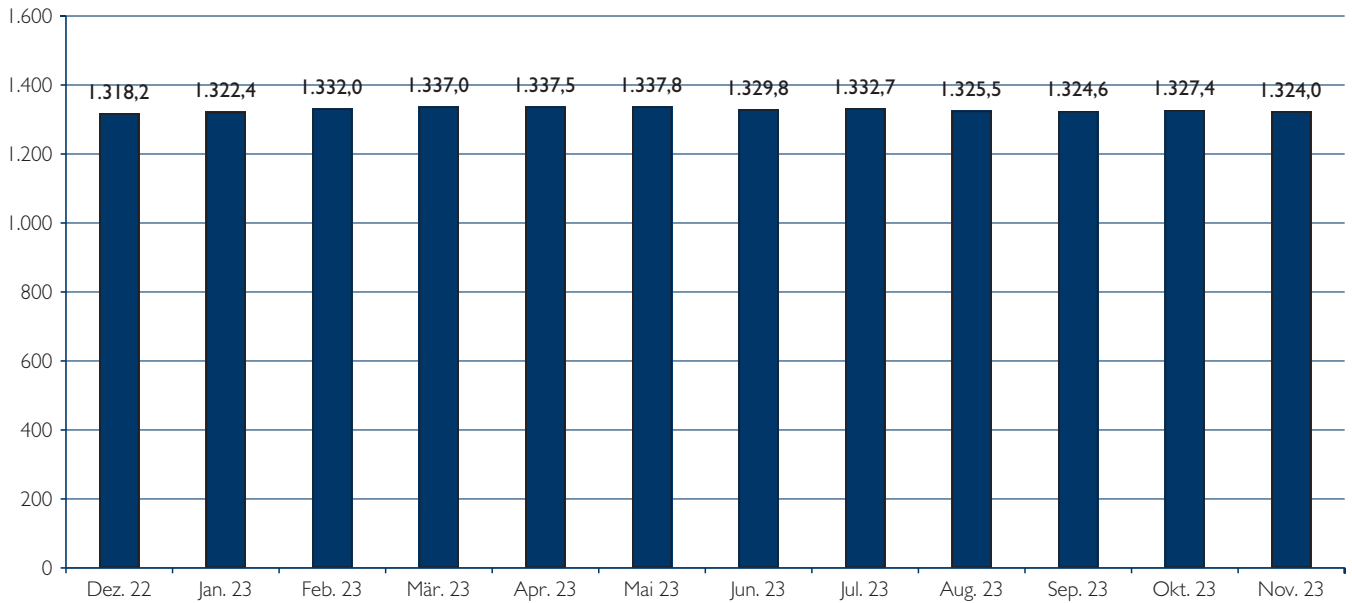


Mietverträge mit einer festen Laufzeit werden detailliert im jeweiligen Jahr und Verträge ohne feste Laufzeit aggregiert in der Spalte „unbefristet“ dargestellt.



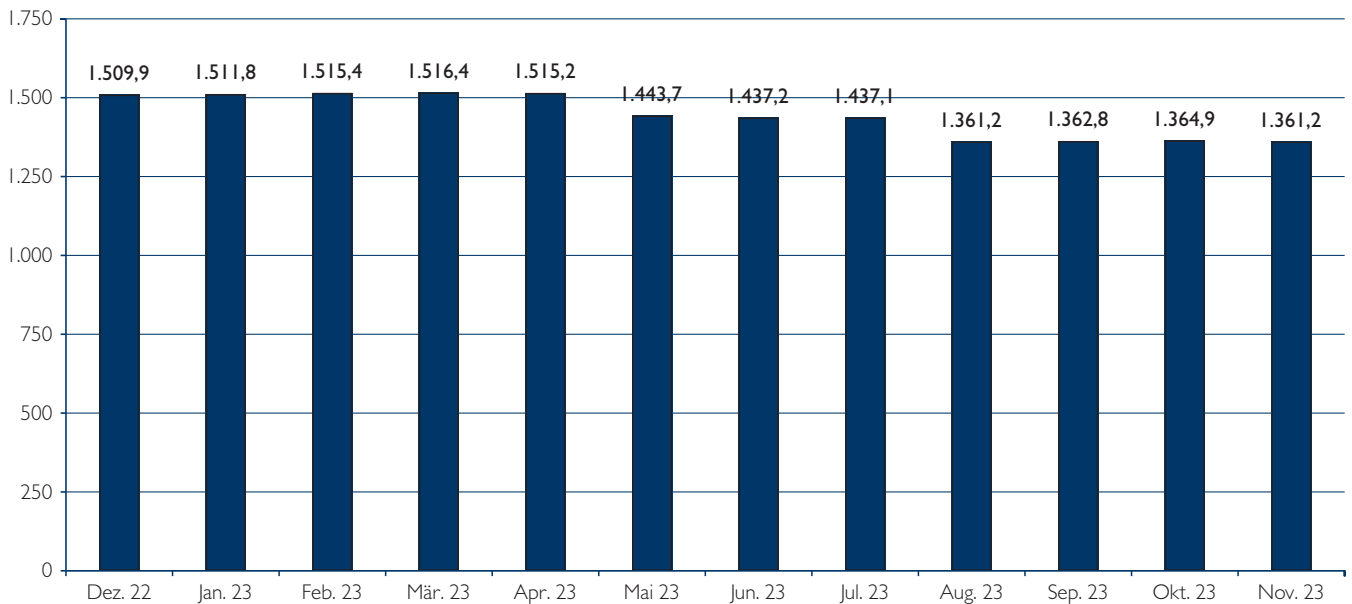
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	398,7	29%
Beteiligungen	401,3	29%
Liquiditätsanlagen <sup>1</sup>	390,2	29%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2</sup>	332,7	24%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>1.522,9</b>	<b>112%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-161,7	-12%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>1.361,2</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

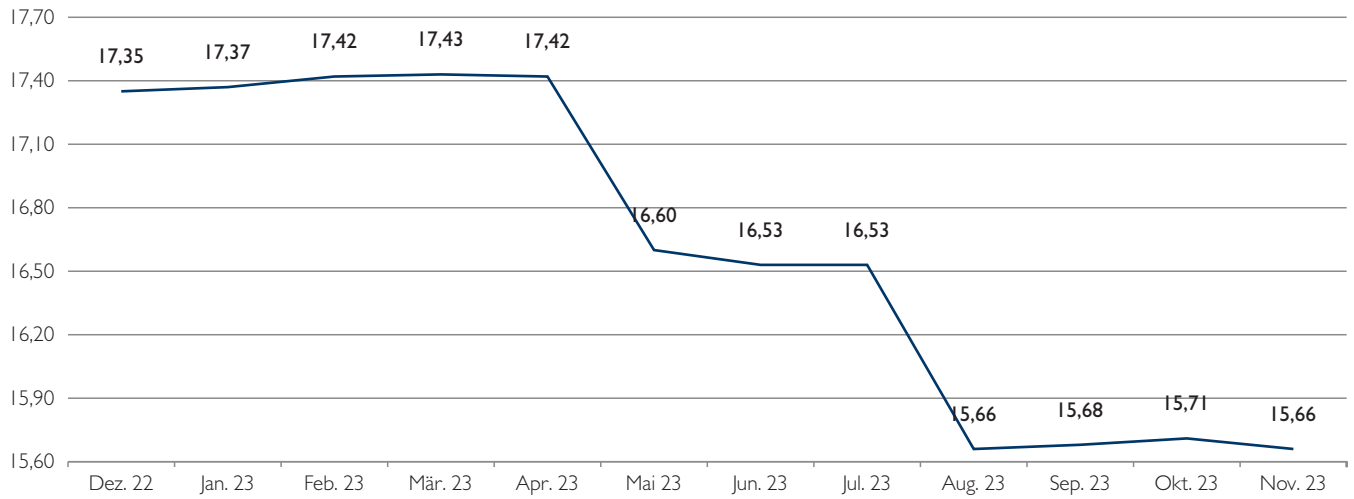
<sup>2</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.11.2023 - 30.11.2023	01.05.2023 - 30.11.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	1.162	7.623
Sonstige Erträge	1.242	8.996
Erträge aus Immobilien	1.419	10.452
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.823</b>	<b>27.071</b>
Bewirtschaftungskosten	-387	-3.959
Steuern	-15	-105
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-131	-919
Verwaltungskosten	-888	-6.527
Sonstige Aufwendungen	-40	-488
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-1.461</b>	<b>-11.999</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>2.362</b>	<b>15.072</b>
Realisierte Gewinne	-184	807
Realisierte Verluste	0	-8
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-184</b>	<b>799</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-3	-116
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>2.175</b>	<b>15.755</b>
Nicht realisierte Gewinne	309	5.008
Nicht realisierte Verluste	-6.138	-32.755
Währungskursveränderungen	87	-416
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>-5.742</b>	<b>-28.164</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-3.566</b>	<b>-12.409</b>

## Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,80 EUR am 01.08.2023.

Zwischenausschüttung je Anteil 0,80 EUR am 02.05.2023.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

# Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

## Liquidität auf Fondsebene

Banco Finantia S.A., Lissabon	150.773,82
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	33.281.257,58
Bayerische Landesbank AöR, München	190.997,74
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	4.451.398,69
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	33.293.659,72
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	70.000.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	50.000.000,00
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	20.250.641,58
Landesbank Berlin AG, Berlin	4.262.136,52
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	70.557.634,35
LIGA Bank eG, Regensburg	25.000.000,00
Oberbank AG, München	40.579.880,52
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	33.185.728,03
Evangelische Bank eG, Kassel	5.000.000,00
<b>Summe</b>	<b>390.204.108,55</b>

## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
<b>direkt gehalten</b>						
Frankfurt am Main, Voltastraße 63-65	-	16,0	30.06.2025	F	0,57	30.06.2025
Marburg, Rudolf-Breitscheid-Straße 15-17	-	0,5	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Berlin, John-Schehr-Straße 20,20a	-	6,3	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
München, Josephsburgstraße 4,4a	-	1,6	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
München, Josephsburgstraße 4,4a	-	5,8	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Düsseldorf, Erik-Nölting-Straße 8,10	-	1,8	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Düsseldorf, Erik-Nölting-Straße 8,10	-	2,4	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Hamburg, Eppendorfer Weg 14	-	2,9	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027

## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
Stuttgart, Ernstthaldeustraße 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, Nancysstraße 22	-	6,1	31.08.2027	F	0,58	31.08.2027
Göttingen, Goßlerstraße 75,77	-	5,0	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Hamburg, Versmannstraße 26,28,30	-	0,5	30.09.2036	F	1,24	30.09.2036
Hamburg, Versmannstraße 26,28,30	-	0,8	30.09.2036	F	1,24	30.09.2036
Rostock, Am Vögenteich 25,25a	-	15,0	30.04.2032	F	1,63	30.04.2032
Nîmes, Rue Philippe Séguin 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
L'Isle Adam, Avenue de Paris 13-15	-	12,1	30.04.2026	F	0,90	30.04.2026
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>109,4</b>			<b>1,15</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
München, Helsinkistraße 21-25	-	5,5	30.09.2033	F	0,50	30.09.2033
München, Helsinkistraße 21-25	-	8,2	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	5,9	31.12.2027	F	1,44	31.12.2027
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	6,8	30.09.2034	F	0,50	30.09.2034
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	10,5	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033
Den Haag, Hofwijckstraat 53,55	-	20,0	24.10.2028	F	0,77	24.10.2028
Rotterdam, Admiraliteitskade 50	-	7,0	28.02.2024	F	1,65	28.02.2024
Eindhoven, Mathildelaan	-	12,5	15.10.2025	F	2,30	15.10.2025
Valby, Bodil Ipsens Vej 2-6	91,3 DKK	12,2	31.03.2024	F	2,35	09.09.2044
Soborg, Gyngemose Parkvej 4A-4D	52,8 DKK	7,1	30.06.2024	F	1,33	30.09.2028
Rodovre, Irmavej 2-14	102,4 DKK	13,7	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
Kopenhagen, Edvard Thomsens Vej 7a-c	63,6 DKK	8,5	30.06.2024	F	1,33	30.09.2028
Freiburg, Munzinger Straße 1a	-	13,5	30.08.2029	F	0,62	30.08.2029
Vitoria-Gasteiz, Avenida de 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
Wien, Bertha-von-Suttner-Gasse 10a-12a	-	24,6	30.06.2032	F	1,34	30.06.2032

## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
Wien, Dresdner Straße 17-19	-	33,6	30.09.2032	F	1,54	30.09.2032
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>		<b>211,1</b>			<b>1,72</b>	

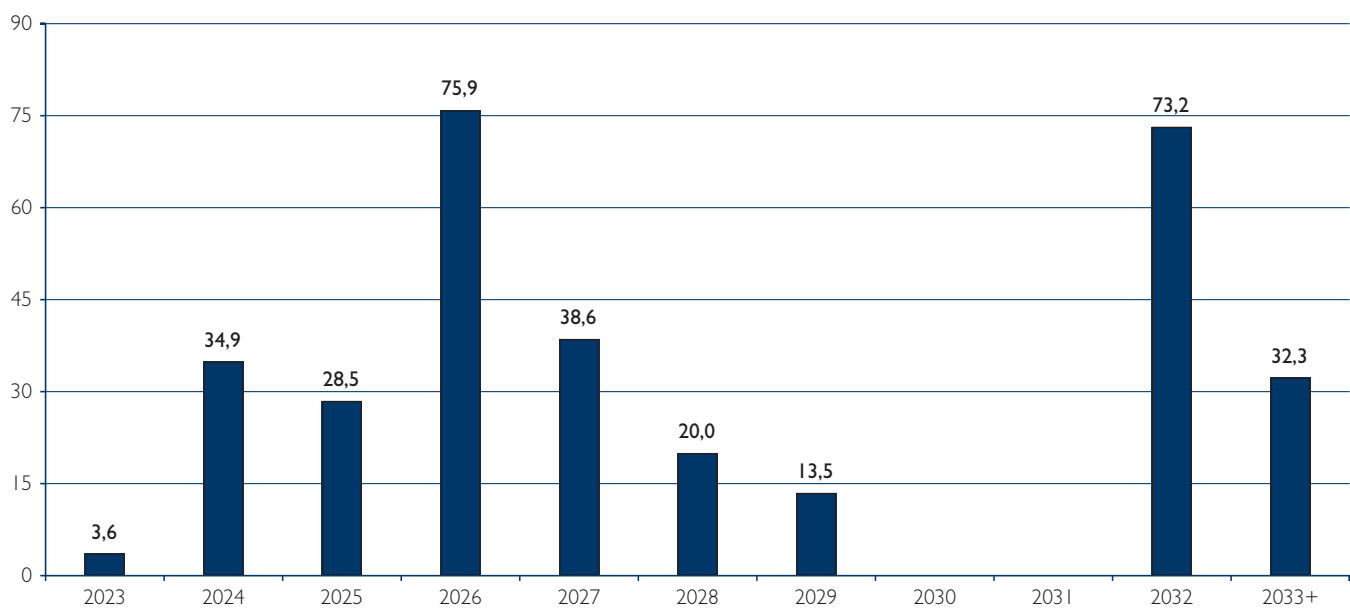
<b>Gesamt</b>		<b>320,5</b>			<b>1,52</b>	
---------------	--	--------------	--	--	-------------	--

<b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>		<b>4,89 Jahre</b>				
--	--	-------------------	--	--	--	--

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

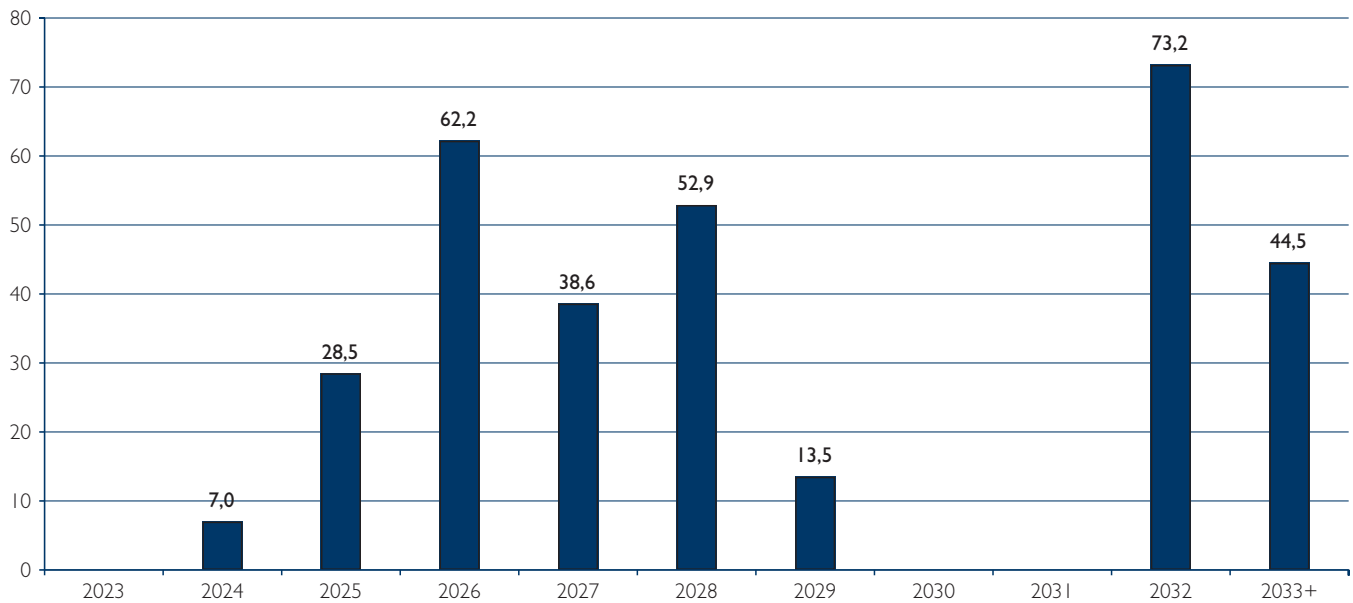
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	115,0	-117,2	-2,3	-0,2%
PLN	1,2	0,0	1,2	0,1%
SEK	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Summe</b>	<b>116,1</b>	<b>-117,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,1%</b>

Devisenkurse per 29.11.2023

Dänische Kronen	1 Euro	7,45595	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,33850	PLN
Schwedische Kronen	1 Euro	11,35670	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 29.11.2023 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.



## Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,0%	99,0%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,52%	0,74%	1,08%
VaR - 1 Jahr	2,62%	3,70%	5,42%
Mittelwert			0,00%
Volatilität			1,59%
Solvabilität <sup>2</sup>			88,71%
CVA-Charge <sup>3</sup>			0,002242
Eigenkapitalabzugsquote			n/a

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

<sup>3</sup> CVA: Credit Valuation Adjustment.

## 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	A0M198N / DE000A0M198N2
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 <sup>1</sup>	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite <sup>2</sup>	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-, Verkaufs- gebühr	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 0,021 % p.a. des Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens EUR 15.000 p.a.

## Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement

Fremdkapitalquote	max. 30% (Basis: Immobilienkehrswerte)
Liquiditätsquote	mind. 5% des Wertes des Sondervermögens

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

<sup>2</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/)); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegenseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

## 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\\_crim@catella-residential.com](mailto:office_crim@catella-residential.com)

W [www.catella.com/wohnmobilienfonds](http://www.catella.com/wohnmobilienfonds)

Michael Fink	Geschäftsführer CRIM / Client Relations	E <a href="mailto:michael.fink@catella-residential.com">michael.fink@catella-residential.com</a>	M +49 (0) 152 388 48 111
Simon Günkel	Executive Director Institutional Sales u. Business Development	E <a href="mailto:simon.guenkel@catella-residential.com">simon.guenkel@catella-residential.com</a>	M +49 (0) 152 388 48 396
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E <a href="mailto:daniel.simon@catella-residential.com">daniel.simon@catella-residential.com</a>	M +49 (0) 152 388 48 113

## DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketing-Kommunikation 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 [www.catella.com/immobilienfonds](http://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 erhöhte 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 Reportings 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 kann 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.