

MARKETING  
KOMMUNIKATION



CATELLA

## CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 31. DEZEMBER 2024



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance bei +0,1 %\*
- Aktuelles Immobilienvermögen um ca. 31,7 Mio. EUR auf rd. 1.392 Mio. EUR gestiegen
- Übernahme der Häuser I&2 der Projektentwicklung in Zwenkau

Sehr geehrte Investoren,

im Jahresendspurt verzeichnet der Catella European Residential den achten konsekutiven Monat mit positiver Performance. Das leichte Plus von +0,1%\* bringt die Kalenderjahrperformance demnach auf 1,5%\*.

Aufgrund der Abnahme und des Besitzübergangs für die Häuser I&2 in Zwenkau steigt zudem das Immobilienvermögen um ca. 31,7 Mio. EUR auf rd. 1.392 Mio. EUR und die Objektanzahl beträgt nunmehr 50. Das Objekt zählt für Dezember 2024 rein definitorisch als unvermietet, weshalb die Vermietungsquote im Sondervermögen auf 92,9% zurückgeht. Jedoch hat die Pre-Opening-Phase bereits begonnen und die ersten Bewohner sollen im Februar 2025 einziehen. Da es sich um einen Betreibervertrag handelt, wird mit Ende der Pre-Opening Phase im Februar die Immobilie vollvermietet sein.

Die Apartments für betreutes Wohnen haben Größen zwischen 35 und 60 Quadratmeter, verfügen über ein eigenes Bad und sind teilweise bauseitig bereits mit Einbauküchen ausgestattet. Die Wohnbereiche und Verkehrsflächen in den Gebäuden sind barrierefrei und rollstuhlgerecht und jedes Zimmer verfügt über eine Notrufanlage und ein Telefon.

Die Gebäude werden nach dem Energiestandard Effizienzhaus 40 NH errichtet. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird die Wärmepumpe mit Strom versorgen. Der direkte Zugang des Seniorenresorts zur Promenade des Zwenkauer Sees, der nahegelegene Hafen, mit seinen zahlreichen Restaurants und Cafés, und das Auenwaldgebiet Eichholz bieten Gelegenheit zur Freizeitgestaltung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Benjamin Rüther

*Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 31. Dezember 2024 (Stichtagsbetrachtung).*

*\* Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungstatistik/)); 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.*

### Eckdaten per 31.12.2024

WKN	A0M98N	ISIN	DE000A0M98N2
Anteilpreis	15,17 EUR	Umlaufende Anteile	84.895.199 Stück
Nettofondsvermögen	1.287,63 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>3</sup>	1.392,23 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	24,7%	Liquiditätsquote	20,9%
Anzahl Objekte	50	WALT <sup>4</sup>	3,1 Jahre
Vermietungsquote <sup>1</sup>	92,9%	Mietrückstand <sup>2</sup>	2,7%
Ausschüttung 01.08.2024	0,70 EUR/Anteil		

### Performance<sup>5</sup>

Performance aktueller Monat	0,1%	Performance 12 Monate rollierend <sup>6</sup>	1,5%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>7</sup>	1,5%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>8</sup>	1,5%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	5,9%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. <sup>9</sup>	7,0%

### Portfolioanteil – AuM<sup>10</sup>

Anteil Projektentwicklung	0,0%	Anteil Seniorenwohnen	8,5%
Anteil studentisches Wohnen	14,5%	Anteil Serviced Apartments	3,0%

### Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>11</sup>

Anteil Projektentwicklung	1,6%	Anteil Seniorenwohnen	10,0%
Anteil studentisches Wohnen	14,3%	Anteil Serviced Apartments	2,9%

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-Bruttosollmiete.

<sup>2</sup> Auf Basis Jahres-Nettosollmiete.

<sup>3</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>4</sup> WALT: Weighted Average Lease Term – Unbefristete Mietverträge werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

<sup>5</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>6</sup> 01.01.2024 - 31.12.2024

<sup>7</sup> 01.05.2024 - 31.12.2024

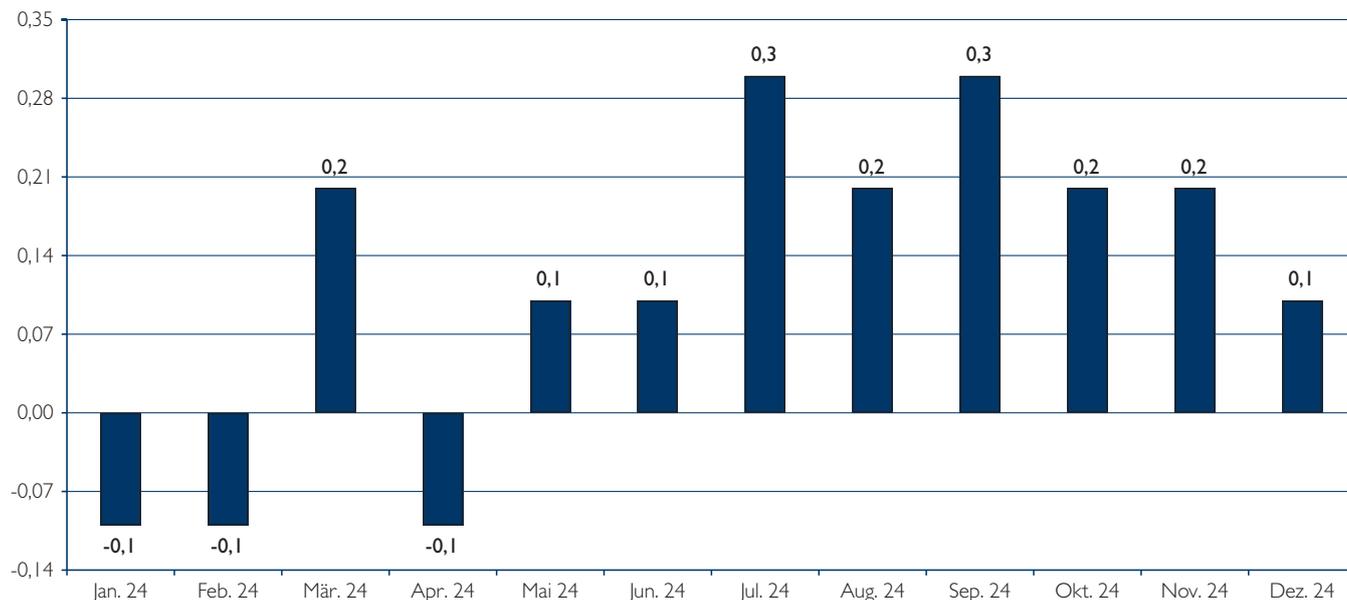
<sup>8</sup> 01.01.2024 - 31.12.2024

<sup>9</sup> 01.01.2015 - 31.12.2024

<sup>10</sup> Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>11</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

50

Anzahl Länder AuM

8

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

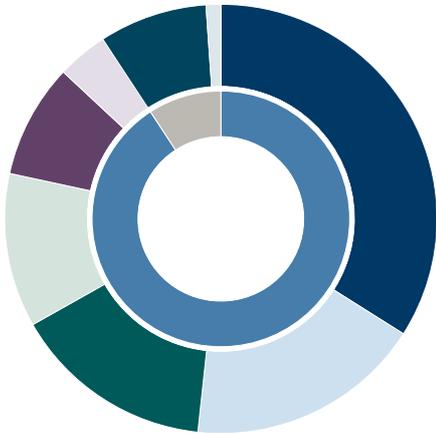
1.392,2

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



## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 34,0% ■ Niederlande 17,7% ■ Frankreich 15,1%
- Dänemark 11,6% ■ Österreich 8,6% ■ Finnland 3,8%
- Spanien 8,1% ■ Portugal 1,1%
- Core 90,8% ■ Satellite 9,2%

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



- Deutschland 35,1% ■ Niederlande 17,4% ■ Frankreich 14,9%
- Dänemark 11,4% ■ Österreich 8,5% ■ Finnland 3,7%
- Spanien 8,0% ■ Portugal 1,0%
- 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	17	2.382	-	473,8	-	4.338	82,2%
Dänemark	5	346	1.201,0 DKK	161,0	-	5.068	99,6%
Finnland	5	350	-	52,3	-	3.696	95,5%
Frankreich	11	1.631	-	210,4	-	3.523	97,5%
Niederlande	5	1.122	-	246,5	-	4.086	98,9%
Portugal	1	192	-	14,8	-	3.801	97,9%
Spanien	4	851	-	113,3	-	1.642	96,6%
Österreich	2	465	-	120,0	-	4.727	96,4%
<b>Summe</b>	<b>50</b>	<b>7.339</b>	-	<b>1.392,2</b>	-	<b>3.727</b>	<b>92,9%</b>

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

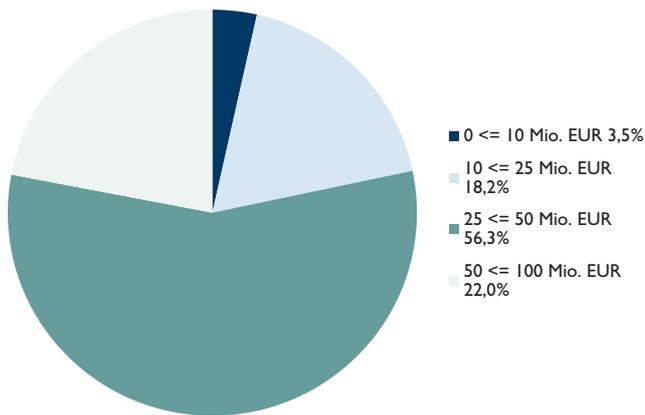
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> )	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	Übergang BNL geplant <sup>2</sup>
Projektentwicklungen vor geplantem BNL <sup>2</sup>							
Deutschland (Zwenkau, Haus 3 & 4)	1	38	-	23,0	23,0		Q3/2025
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>23,0</b>	<b>23,0</b>		<b>-</b>

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

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

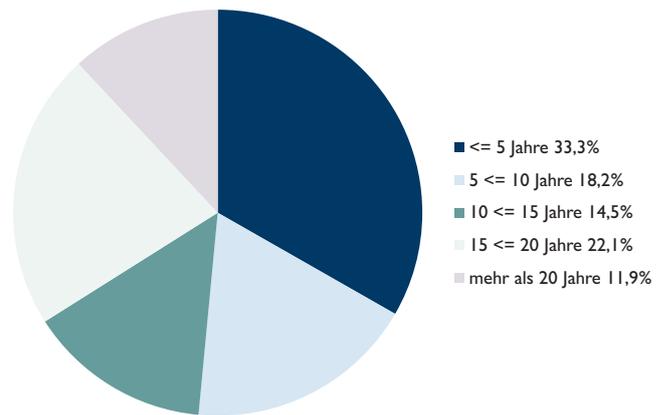
## Größenklassen der Immobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

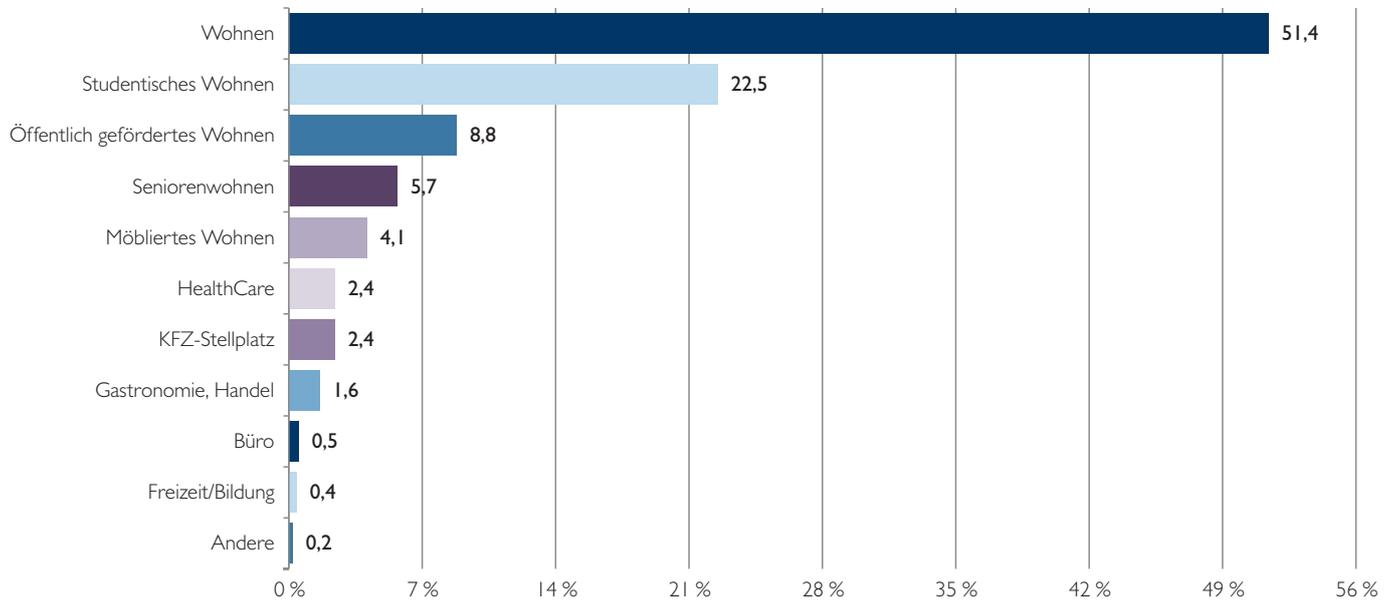
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

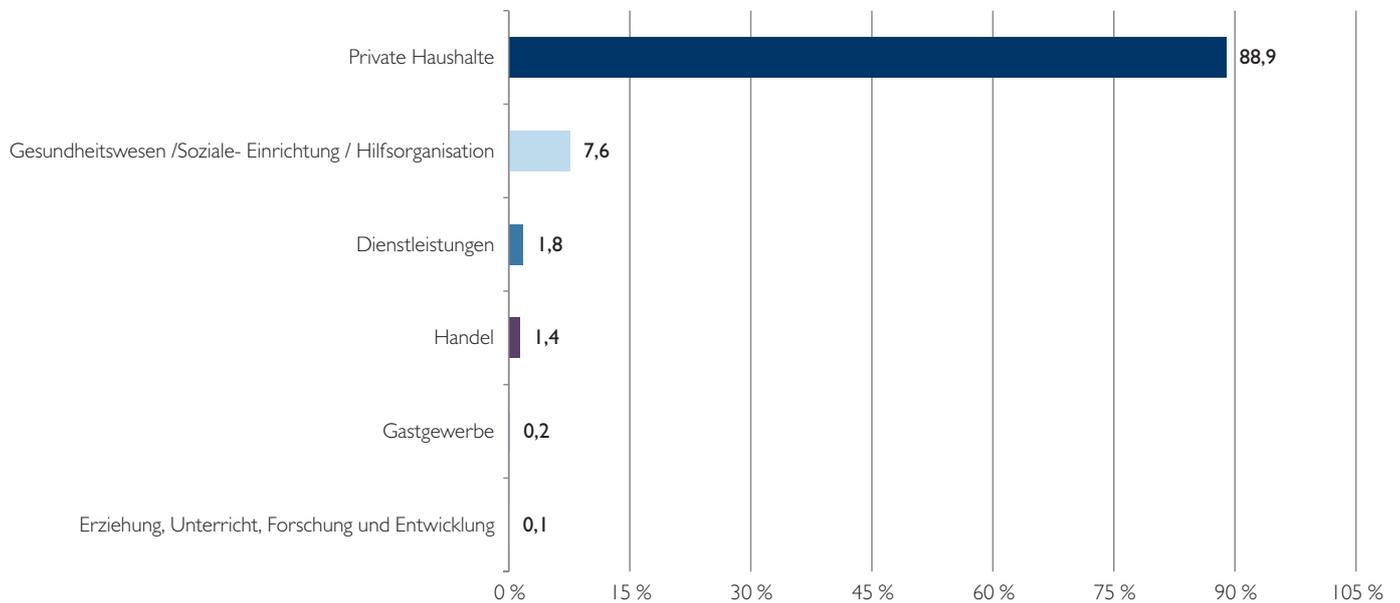
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



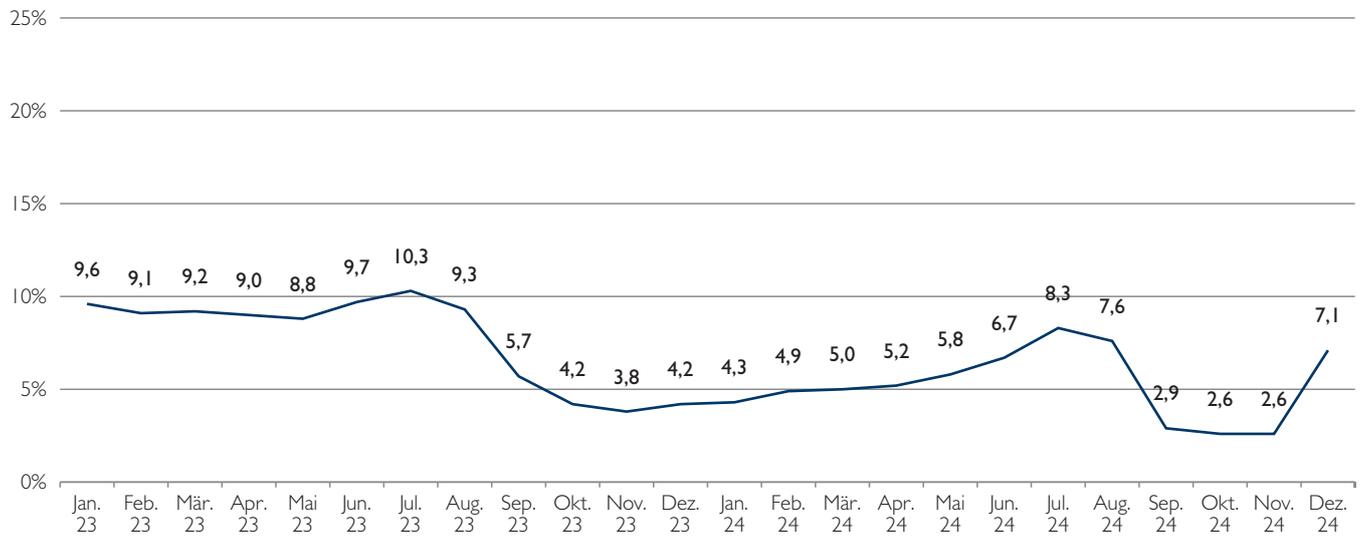
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



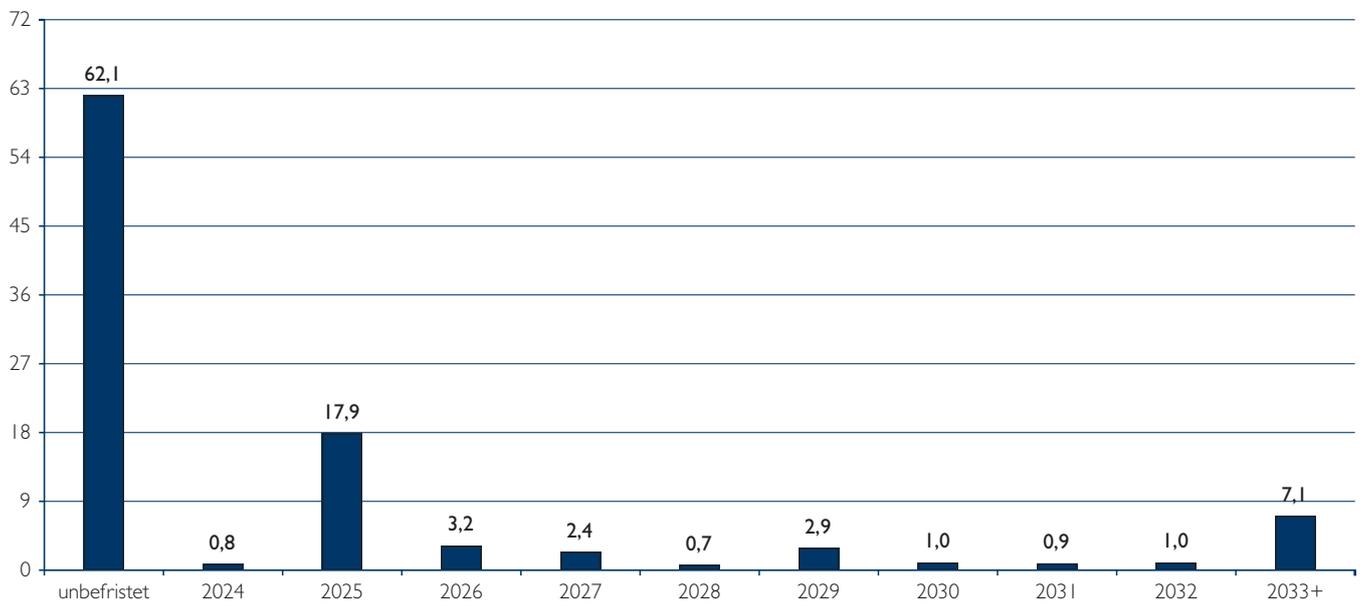
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

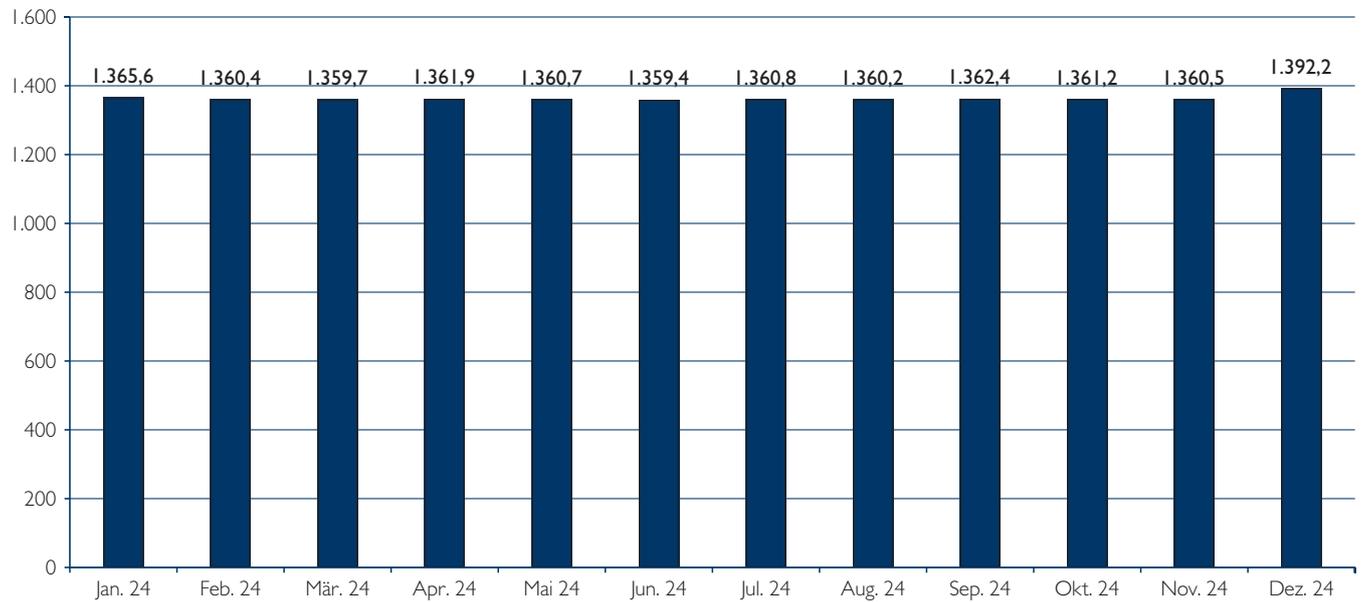
(in % der Nettosollmiete)



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

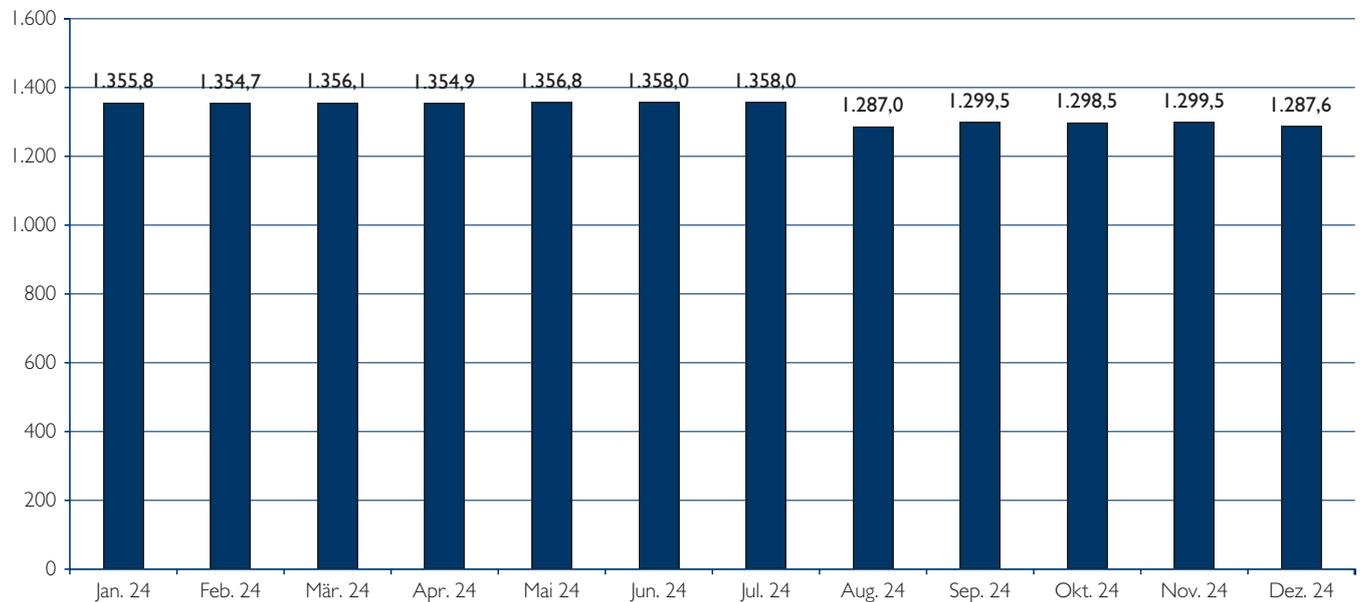
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	416,9	32%
Beteiligungen	410,1	32%
Liquiditätsanlagen	268,8	21%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>1</sup>	381,4	30%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>1.477,2</b>	<b>115%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-189,6	-15%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>1.287,6</b>	<b>100%</b>

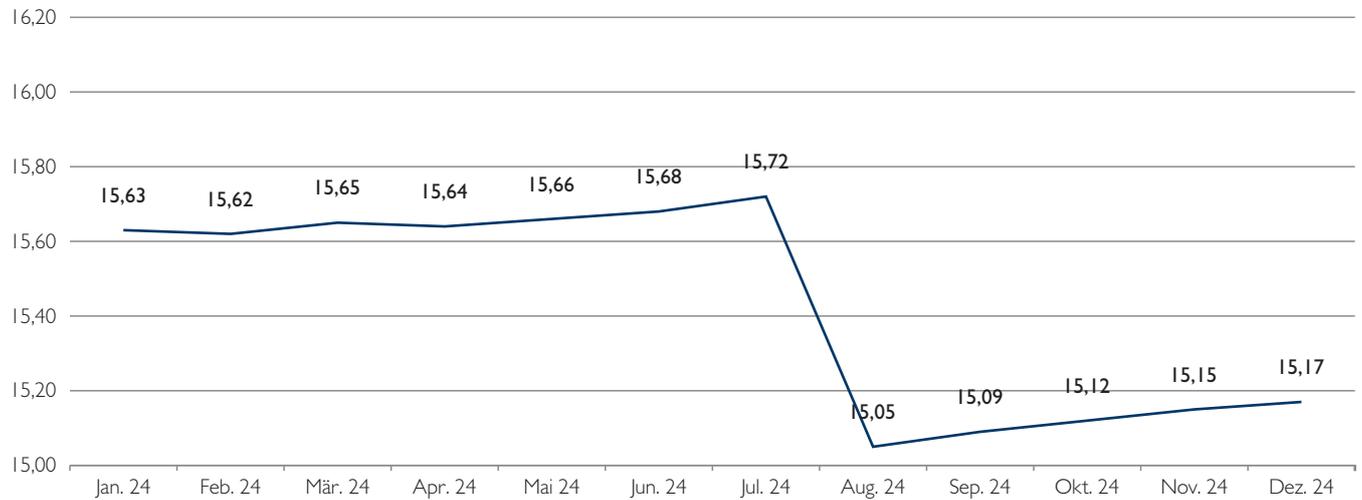
<sup>1</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.12.2024 - 31.12.2024	01.05.2024 - 31.12.2024
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	590	6.377
Sonstige Erträge	1.584	12.425
Erträge aus Immobilien	1.570	12.096
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	4.080
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>3.744</b>	<b>34.979</b>
Bewirtschaftungskosten	-1.322	-5.139
Steuern	-38	-559
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-148	-1.346
Verwaltungskosten	-842	-7.020
Sonstige Aufwendungen	-59	-442
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-2.409</b>	<b>-14.505</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.335</b>	<b>20.473</b>
Realisierte Gewinne	0	316
Realisierte Verluste	-432	-2.482
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>-432</b>	<b>-2.166</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-869	-1.581
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>34</b>	<b>16.726</b>
Nicht realisierte Gewinne	753	12.683
Nicht realisierte Verluste	-128	-12.142
Währungskursveränderungen	-22	-7
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>602</b>	<b>534</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>637</b>	<b>17.261</b>

## Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,70 EUR am 01.08.2024.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

## Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

### Liquidität auf Fondsebene

Banco Finantia S.A., Lissabon	4.870,45
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	35.360.988,10
Bayerische Landesbank AöR, München	25.740,21
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.789.021,17
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	30.251.673,77
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	57.000.000,00
Evangelische Bank eG, Kassel	216,50
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	22.203.743,98
Landesbank Berlin AG, Berlin	3.893.390,74
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	57.136.931,67
LIGA Bank eG, Regensburg	35.000.000,00
Oberbank AG, München	129.722,04

Sparkasse Hanau AöR, Hanau	26.003.420,67
<b>Summe</b>	<b>268.799.719,30</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-Nötling-Straße 8,10	-	1,8	30.09.2026	F	1,70	30.09.2026
Düsseldorf, Erik-Nötling-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
Stuttgart, Ernsthaldenstraße 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
Hamburg, Versmannstraße 26,28,30	-	17,5	31.10.2031	F	1,17	31.10.2031
Rostock, Am Vögenteich 25,25a	-	15,0	30.04.2032	F	1,63	30.04.2032
Zwenkau, Seepromenade 10	-	17,1	28.02.2033	F	1,74	28.02.2033
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>144,0</b>			<b>1,22</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
München, Helsinkistraße 21-25	-	5,4	30.09.2033	F	0,50	30.09.2033
München, Helsinkistraße 21-25	-	8,1	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

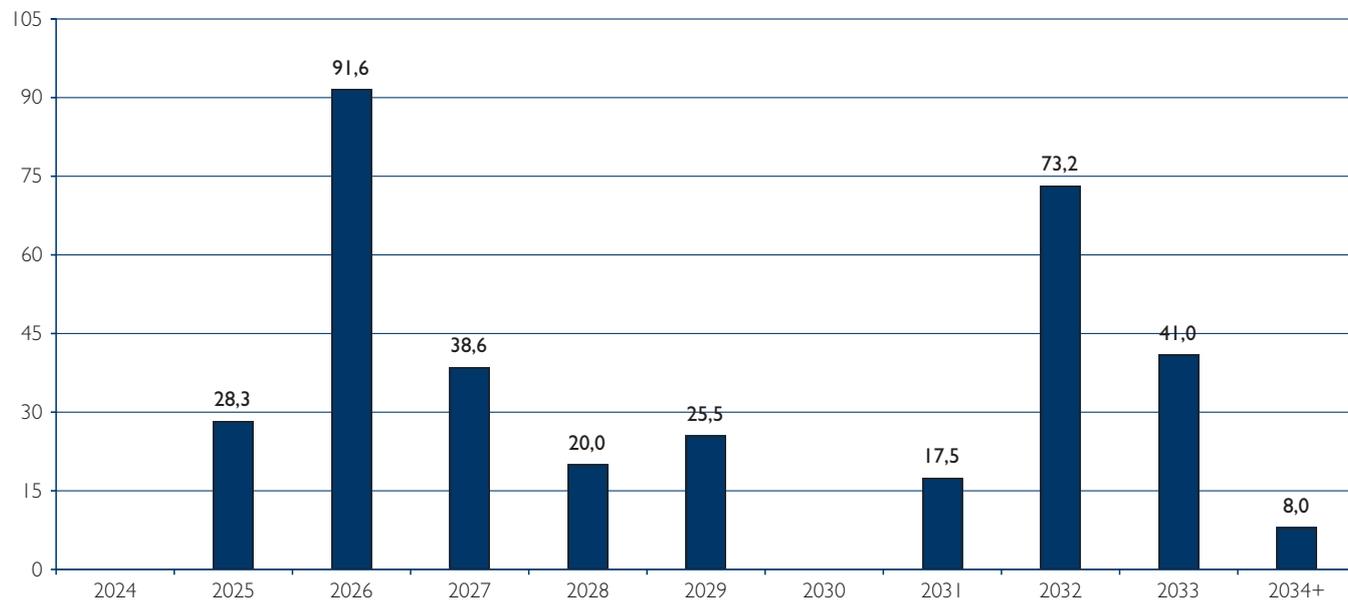
## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	6,7	30.09.2034	F	0,50	30.09.2034
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	10,4	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
Eindhoven, Victoriapark 90	-	12,3	15.10.2025	F	2,30	15.10.2025
Valby, Bodil Ipsens Vej 2-6	89,4 DKK	12,0	31.03.2029	F	3,62	09.09.2044
Soborg, Gyngemose Parkvej 4A-4D	52,8 DKK	7,1	31.12.2026	F	1,33	30.09.2028
Rodovre, Irmavej 2-14	102,4 DKK	13,7	31.12.2026	F	0,78	31.12.2028
Kopenhagen, Edvard Thomsens Vej 7a-c	63,6 DKK	8,5	31.12.2026	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
Wien, Dresdner Straße 17-19	-	33,6	30.09.2032	F	1,54	30.09.2032
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>		<b>199,7</b>			<b>1,82</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>343,6</b>			<b>1,57</b>	
<b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>		<b>4,61 Jahre</b>				

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

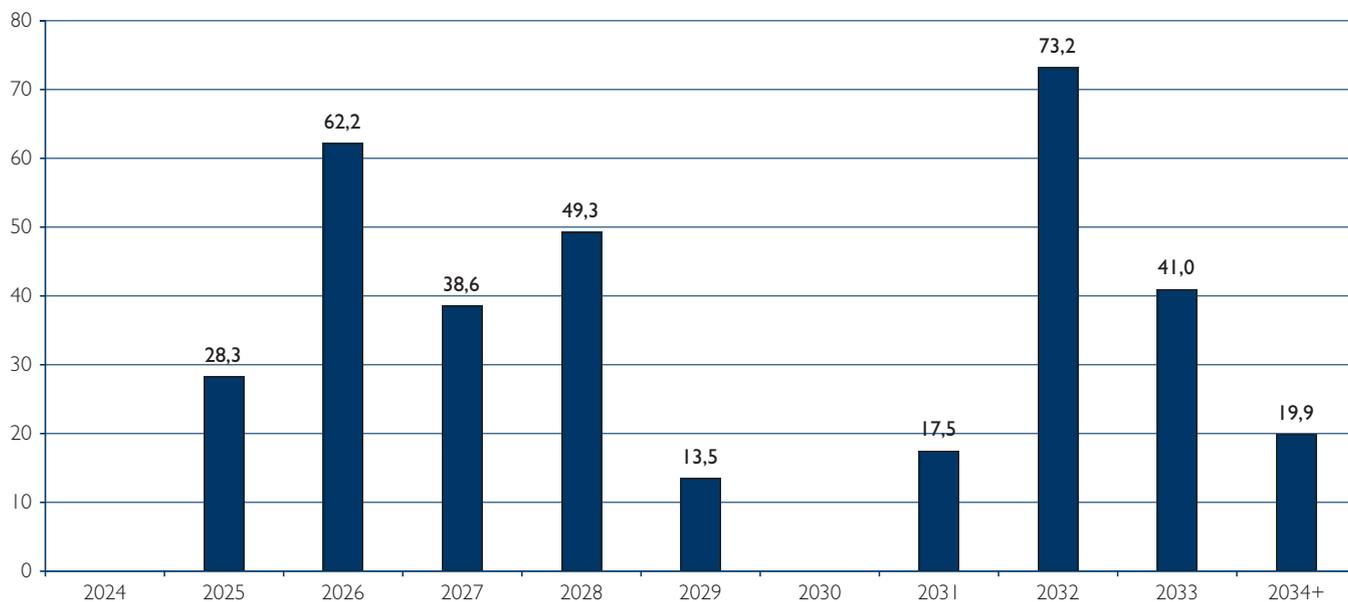
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	106,8	-111,9	-5,1	-0,4%
SEK	0,0	0,0	0,0	0,0%
<b>Summe</b>	<b>106,8</b>	<b>-111,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>-0,4%</b>

Devisenkurse per 27.12.2024

Dänische Kronen	1 Euro	7,45890	DKK
Schwedische Kronen	1 Euro	11,46505	SEK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung der von London Stock Exchange Group plc am 27.12.2024 veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

## Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>				
Konfidenzniveau (Certainty)		95,00%	99,00%	99,90%
10 Tage		0,44%	0,63%	1,08%
1 Jahr		2,23%	3,15%	5,42%
Mittelwert <sup>2</sup>				0,00%
Volatilität				1,36%

CRR-Risikogewicht<sup>3</sup>

97,78%

CVA-Charge<sup>4</sup>

0,0010%

<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> Annahme eines Mittelwertes von Null für den varianzbasierten Schätzer

<sup>3</sup> Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

<sup>4</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	A0M98N / DE000A0M98N2
EU-Offenlegungsverordnung <sup>1</sup>	Artikel 8-Produkt Berücksichtigung ausgewählter PAIs
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>2</sup>	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite <sup>3</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: Immobilienverkehrswerte)
Liquiditätsquote	mind. 5% des Wertes des Sondervermögens

<sup>1</sup> Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden ändern, so dass alle oder einzelne Sondervermögen nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifizieren, das die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung erfüllt. Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) auf Ebene des Fonds. Hierbei werden die Indikatoren fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Energieverbrauchsintensität und Abfallerzeugung herangezogen.

<sup>2</sup> INREV-Stilklassifizierung gem. Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012

<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.

## 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 Investment Management GmbH, Berlin

T +49 (0) 30 887 28 529 – 0

F +49 (0) 30 887 28 529 – 29

E [office@catella.de](mailto:office@catella.de)

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

Michael Fink	Geschäftsführer CIM / Client Relations	E <a href="mailto:michael.fink@catella.de">michael.fink@catella.de</a>	M +49 (0) 152 388 48 111
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E <a href="mailto:daniel.simon@catella.de">daniel.simon@catella.de</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 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 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.