

MARKETING  
KOMMUNIKATION

CATELLA

## CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 30. APRIL 2025



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance konstant geblieben
- Planung Ausschüttung August 2025 - voraussichtlich 60 Cent/Anteil
- Vermietungsquote gleichbleibend über 95%

Sehr geehrte Investoren,

im letzten Monat des Fondsgeschäftsjahres 2024/2025 zeigte sich die Performanceentwicklung stabil. Die Jahresperformance (YTD) liegt weiterhin bei +1,7%\* und stellt damit eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr dar. In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld konnte das Sondervermögen jedoch nicht an die zum Teil zweistelligen Renditen der Vorjahre anknüpfen (10,6%\* BVI-Rendite im Geschäftsjahr 2021/2022; 8,1%\* im Geschäftsjahr 2022/2023).

Die Vermietungsquote liegt bei über 95%. Lediglich das Objekt in Freiburg weist zum Stichtag eine Belegung unter 90% auf. Diese temporäre Abweichung ist auf die Stichtagsbetrachtung zurückzuführen. Im Objekt Freiburg war im April eine durchschnittliche Auslastung von ca. 93% zu verzeichnen, jedoch ist eine Vielzahl an Einheiten ab Monatsultimo kurzfristig nicht mehr belegt, aber bereits für den Folgemonat neu vermietet. Dadurch sinkt die Belegung berichtsbezogen ab, jedoch nur für wenige Tage. Dies beeinflusst den Vermietungsstand insbesondere für das Deutschlandportfolio.

Aktuell prüfen wir den Erwerb einer Wohnanlage mit integrierter Kindertagesstätte in einer niedersächsischen Großstadt.

Für das 3. Quartal 2025, voraussichtlich im August, planen wir eine Ausschüttung von rund 0,60 EUR je Anteil, was etwa 4% des aktuellen NAV entspricht.

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. April 2025 (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.*

**Eckdaten per 30.04.2025**

|                               |                   |                                 |                   |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| WKN                           | A0M98N            | ISIN                            | DE000A0M98N2      |
| Anteilpreis                   | 15,20 EUR         | Umlaufende Anteile              | 83.672.560 Stück  |
| Nettofondsvermögen            | 1.272,23 Mio. EUR | Immobilienvermögen <sup>2</sup> | 1.385,35 Mio. EUR |
| Fremdfinanzierungsquote       | 24,8%             | Liquiditätsquote                | 19,9%             |
| Anzahl Objekte                | 50                |                                 |                   |
| Vermietungsquote <sup>1</sup> | 94,8%             |                                 |                   |
| Ausschüttung 01.08.2024       | 0,70 EUR/Anteil   |                                 |                   |

**Performance<sup>3</sup>**

|  |       |   |       |
|--|-------|---|-------|
| Performance aktueller Monat                  | 0,00% | Performance 12 Monate rollierend <sup>4</sup>         | 1,71% |
| Performance YTD-Fonds GJ <sup>5</sup>        | 1,71% | Performance IST-Kalenderjahr <sup>6</sup>             | 0,20% |
| Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a. | 5,76% | Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. <sup>7</sup> | 6,91% |

**Portfolioanteil – AuM<sup>8</sup>**

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

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

|                             |       |                            |      |
|-----------------------------|-------|----------------------------|------|
| Anteil Projektentwicklung   | 1,6%  | Anteil Seniorenwohnen      | 9,8% |
| Anteil studentisches Wohnen | 14,2% | 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> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>3</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklung/statistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklung/statistik/)); 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> 01.05.2024 - 30.04.2025

<sup>5</sup> 01.05.2024 - 30.04.2025

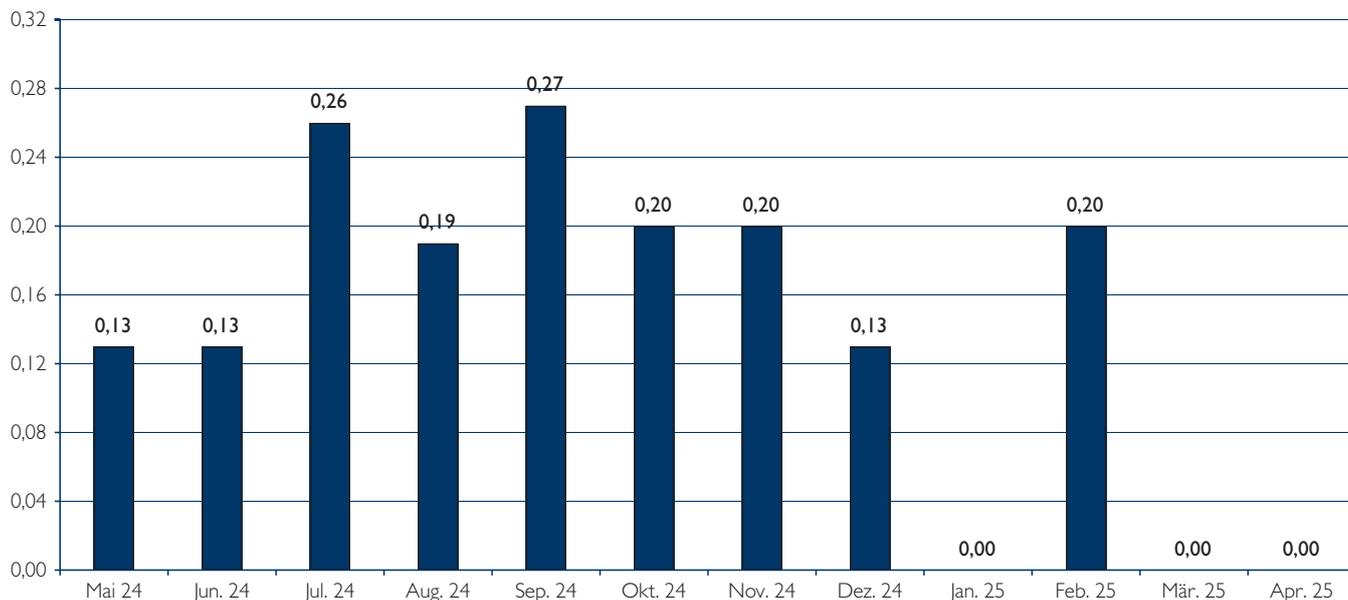
<sup>6</sup> 01.01.2025 - 30.04.2025

<sup>7</sup> 01.05.2015 - 30.04.2025

<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

50

Anzahl Länder AuM

8

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

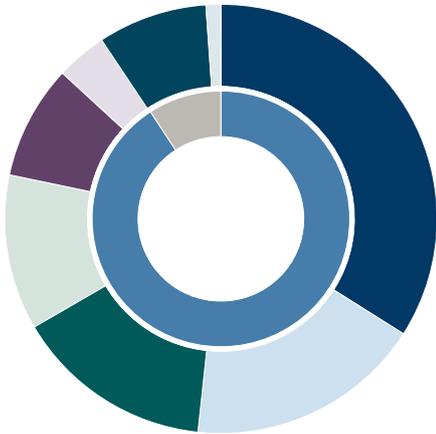
1.385,4

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



## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 34,0% ■ Niederlande 17,7% ■ Frankreich 14,9%
- Dänemark 11,7% ■ Österreich 8,6% ■ Finnland 3,8%
- Spanien 8,2% ■ Portugal 1,1%
- Core 90,8% ■ Satellite 9,2%

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



- Deutschland 35,0% ■ Niederlande 17,4% ■ Frankreich 14,7%
- Dänemark 11,5% ■ Österreich 8,5% ■ Finnland 3,8%
- 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                | 17             | 2.382            | -  | 470,7                                 | -   | 4.289  | 89,7%            |
| Dänemark                   | 5              | 346              | 1.213,7 DKK  | 162,6                                 | -   | 5.119  | 99,9%            |
| Finnland                   | 5              | 350              | -  | 53,0                                  | -   | 3.743  | 95,5%            |
| Frankreich                 | 11             | 1.631            | -  | 206,5                                 | -   | 3.468  | 95,4%            |
| Niederlande                | 5              | 1.122            | -  | 245,1                                 | -   | 4.091  | 98,7%            |
| Portugal                   | 1              | 192              | -  | 14,9                                  | -   | 3.814  | 93,8%            |
| Spanien                    | 4              | 851              | -  | 112,9                                 | -   | 1.636  | 96,5%            |
| Österreich                 | 2              | 465              | -  | 119,6                                 | -   | 4.711  | 96,3%            |
| <b>Summe</b>               | <b>50</b>      | <b>7.339</b>     | <b>-</b>   | <b>1.385,4</b>                        | <b>-</b>                                    | <b>3.710</b>                                 | <b>94,8%</b>     |

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

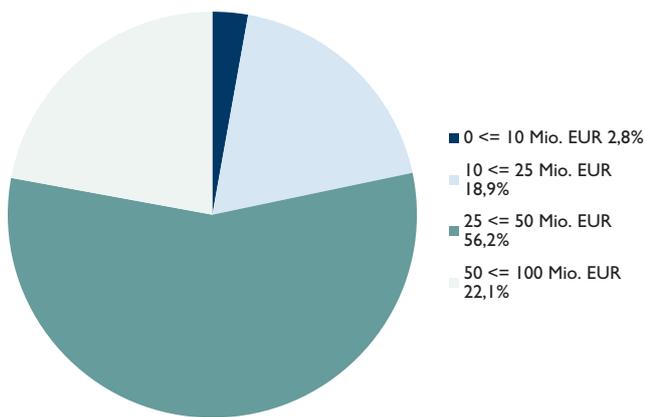
| Land  | Anzahl Objekte | Einheiten Wohnen | Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW <sup>1</sup> ) | Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR) | Kaufpreis (in Mio. EUR) | Kaufpreis (pro m <sup>2</sup> Nutzfläche) | Übergang BNL geplant <sup>2</sup> |
|---|----------------|------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|---|-----------------------------------|
| Projektentwicklungen vor geplantem BNL <sup>2</sup> |                |                  |  |                                       |                         |   |                                   |
| Deutschland (Zwenkau, Haus 3 & 4)                   | 1              | 38               | -  | 23,0                                  | 23,0                    | 6.038                                     | Q3/2025                           |
| <b>Summe</b>  | <b>1</b>       | <b>38</b>        | <b>-</b>   | <b>23,0</b>                           | <b>23,0</b>             | <b>6.038</b>                              | <b>-</b>                          |

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

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

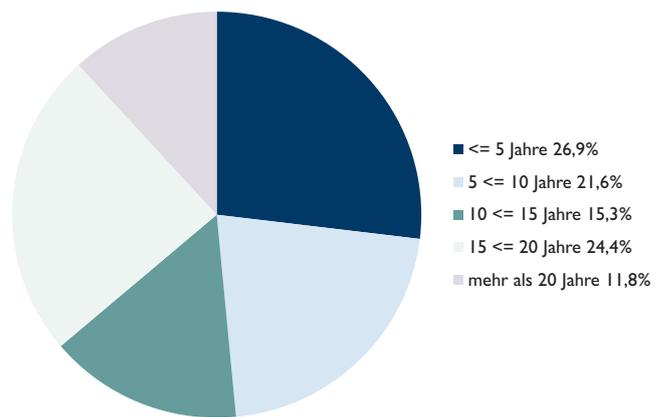
## Größenklassen der Immobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

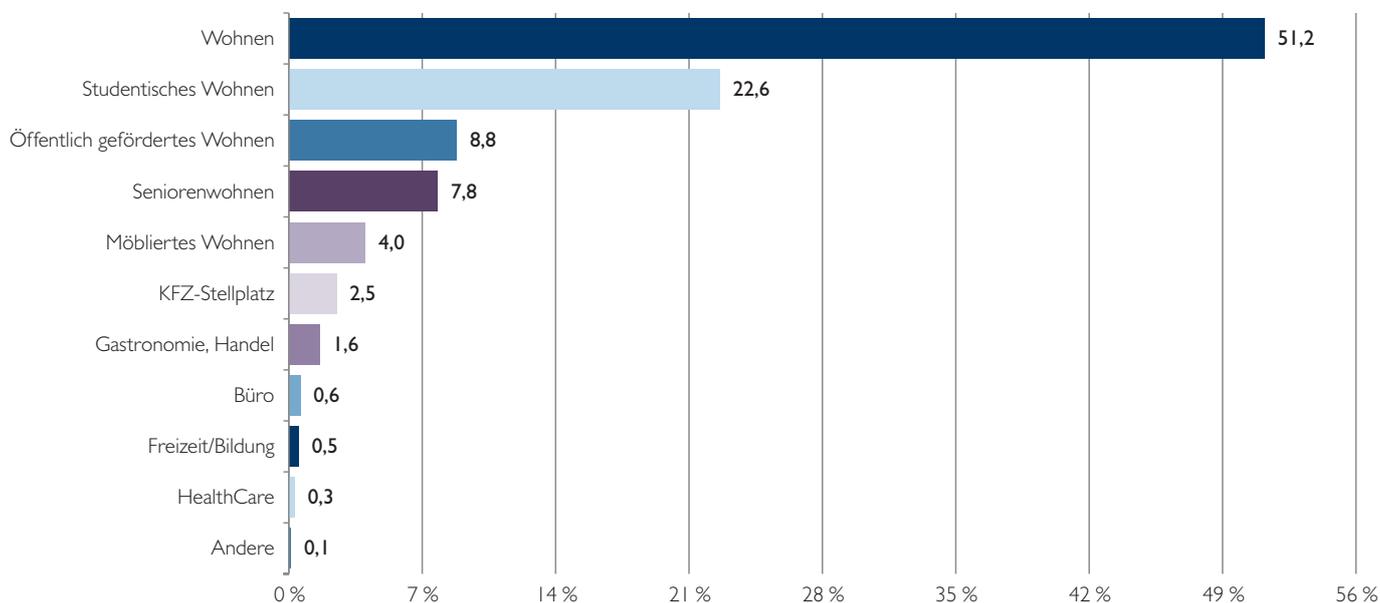
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

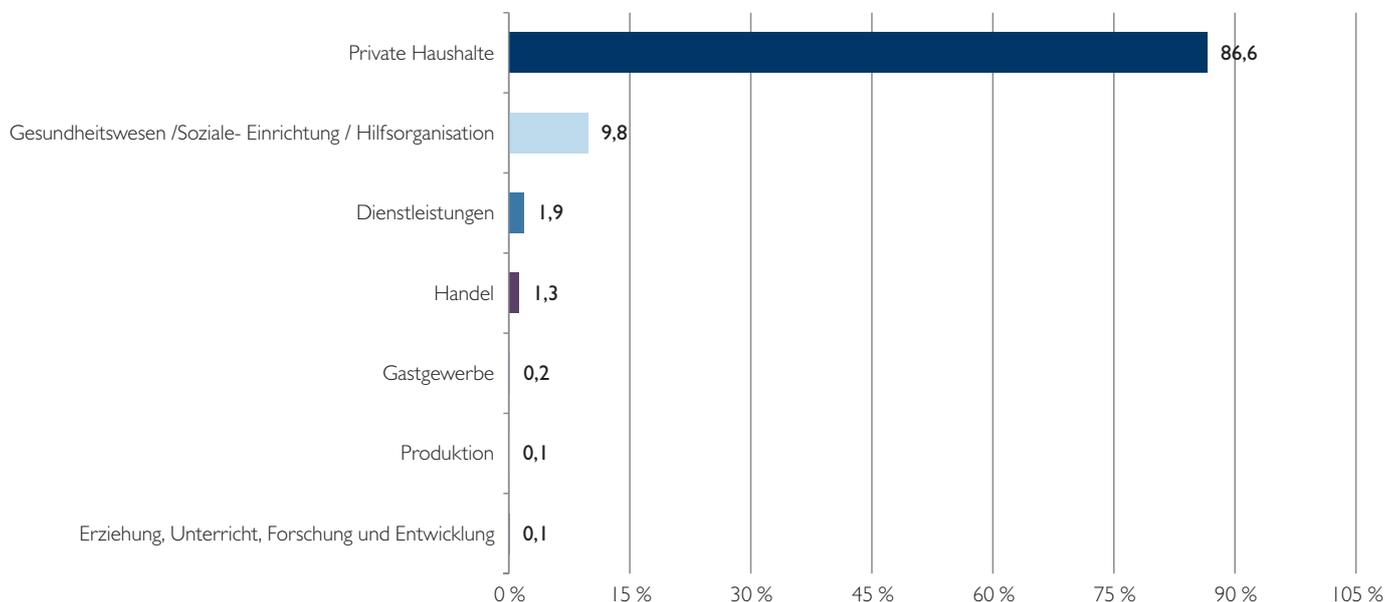
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



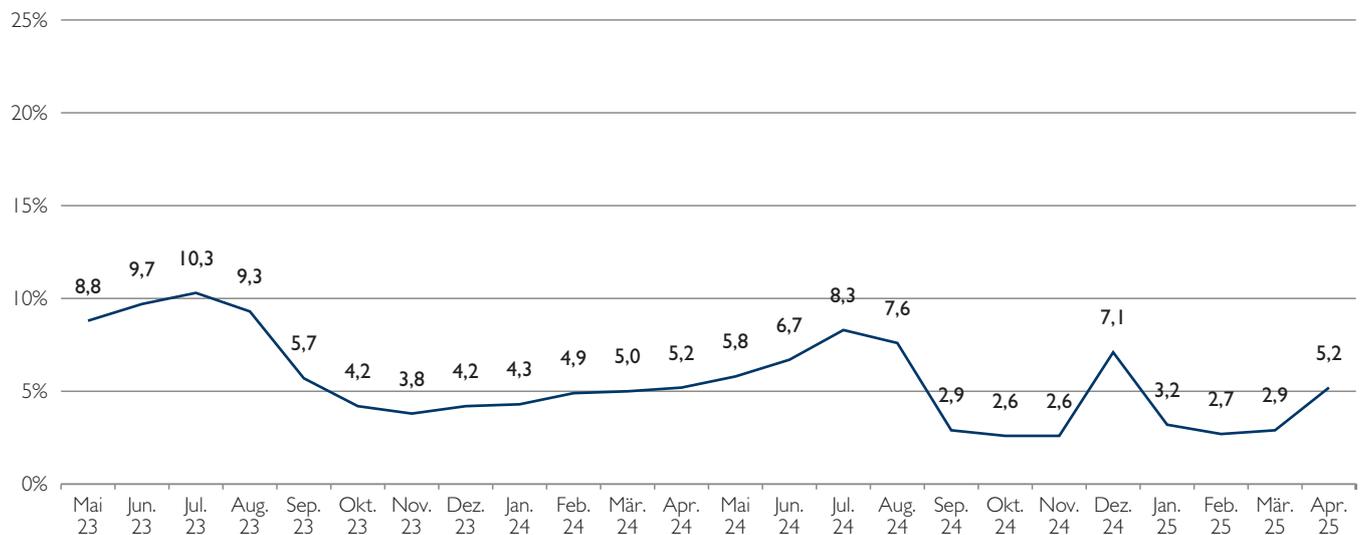
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



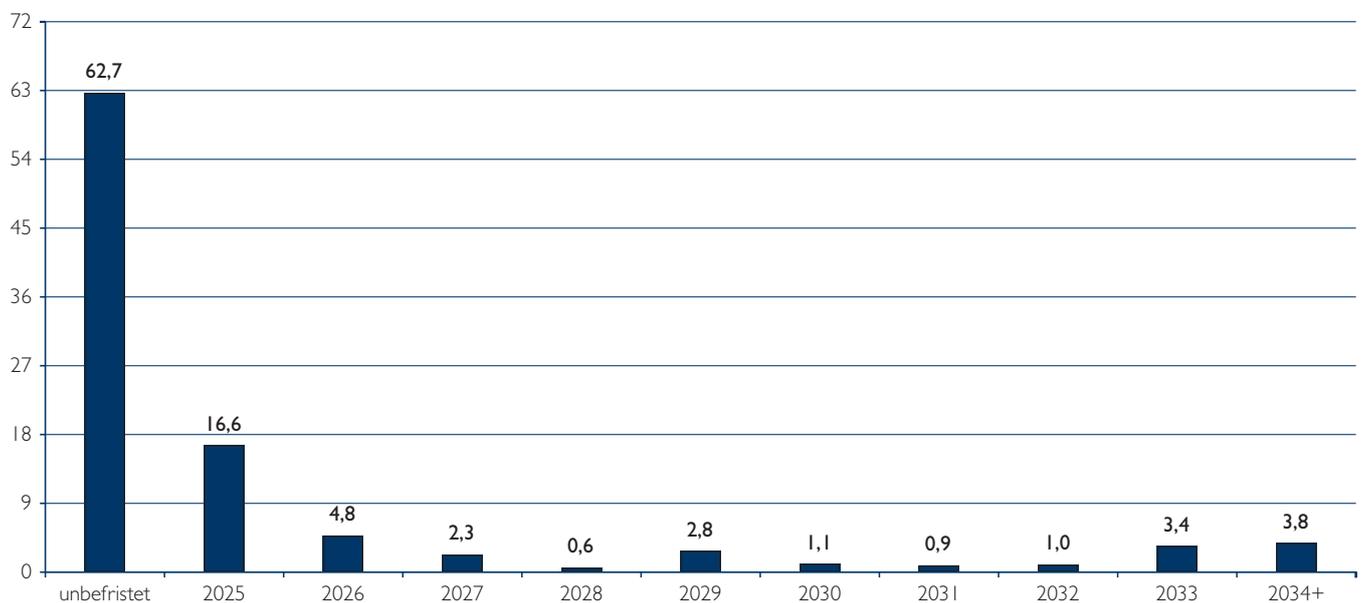
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

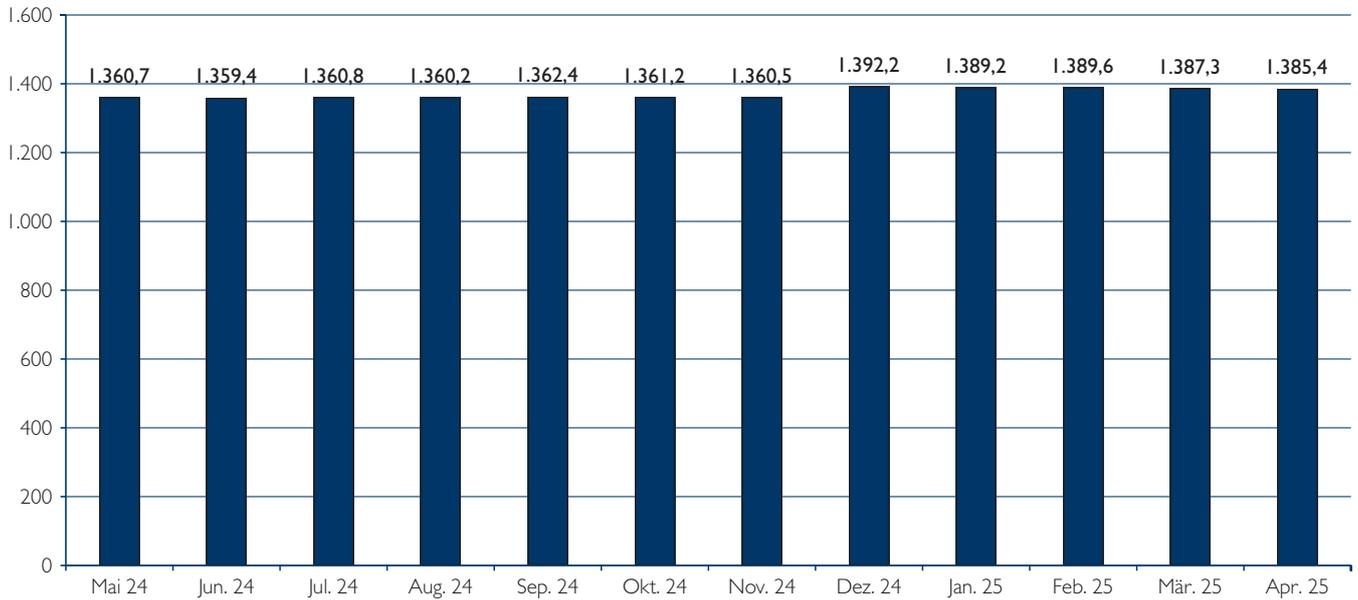
(in % der Nettosollmiete)



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

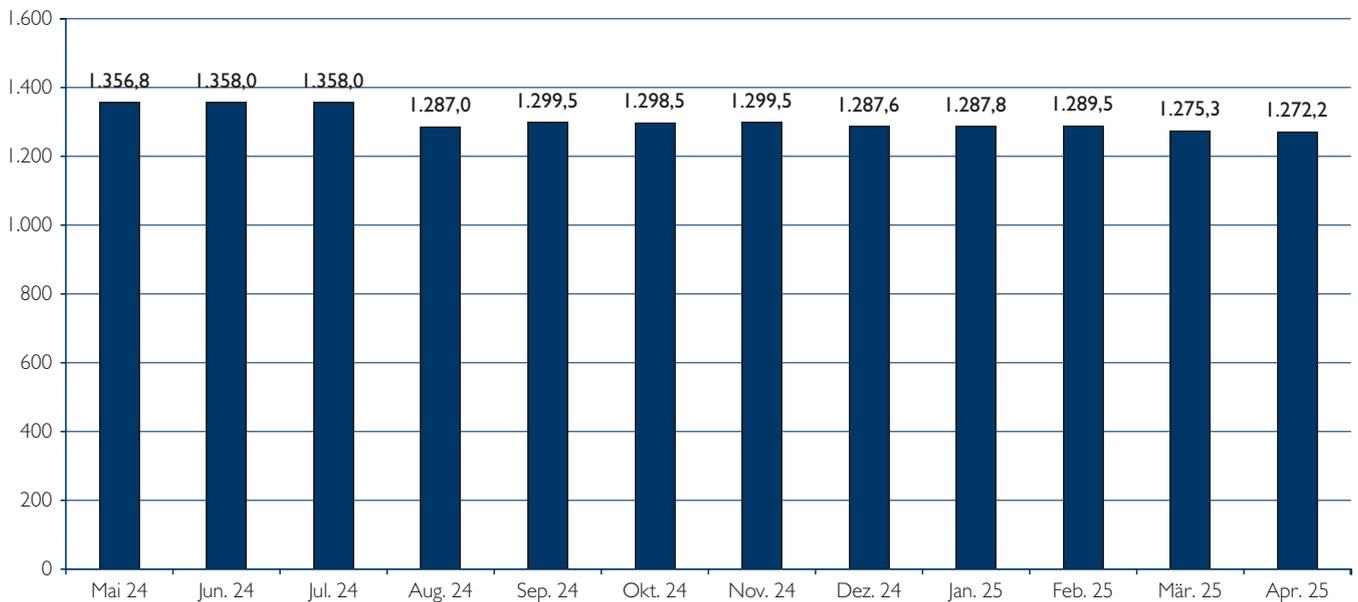
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

|  | Mio. EUR       | Anteil am NAV |
|--|----------------|---------------|
| Liegenschaften                             | 412,7          | 32%           |
| Beteiligungen                              | 406,4          | 32%           |
| Liquiditätsanlagen                         | 253,3          | 20%           |
| Sonstige Vermögensgegenstände <sup>1</sup> | 389,0          | 31%           |
| <b>Bruttofondsvermögen</b>                 | <b>1.461,5</b> | <b>115%</b>   |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen       | -189,3         | -15%          |
| <b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>            | <b>1.272,2</b> | <b>100%</b>   |

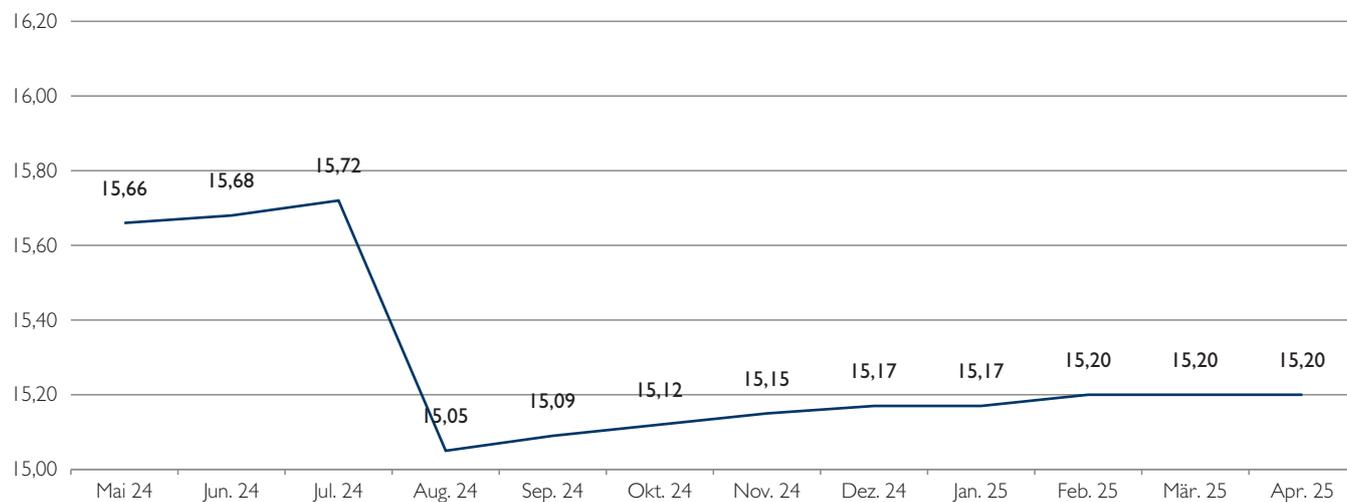
<sup>1</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

|  | IST-Monat               | YTD Fonds-GJ            |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | 01.04.2025 - 30.04.2025 | 01.05.2024 - 30.04.2025 |
|  | in TEUR                 | in TEUR                 |
| Zinsen aus Liquiditätsanlagen                                      | 460                     | 8.417                   |
| Sonstige Erträge   | 1.390                   | 18.101                  |
| Erträge aus Immobilien   | 1.817                   | 18.627                  |
| Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften             | 4.847                   | 8.926                   |
| Eigengeldverzinsung  | 0                       | 0                       |
| <b>Summe Erträge</b>   | <b>8.514</b>            | <b>54.071</b>           |
| Bewirtschaftungskosten   | -820                    | -7.368                  |
| Steuern  | -250                    | -1.557                  |
| Zinsen aus Kreditaufnahmen   | -146                    | -1.931                  |
| Verwaltungskosten  | -832                    | -10.392                 |
| Sonstige Aufwendungen  | -48                     | -643                    |
| <b>Summe Aufwendungen</b>  | <b>-2.096</b>           | <b>-21.892</b>          |
| <b>Ordentlicher Nettoertrag</b>                                    | <b>6.418</b>            | <b>32.179</b>           |
| Realisierte Gewinne  | 0                       | 1.345                   |
| Realisierte Verluste   | 0                       | -2.487                  |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                         | <b>0</b>                | <b>-1.143</b>           |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich                                 | -222                    | -2.846                  |
| <b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                   | <b>6.196</b>            | <b>28.190</b>           |
| Nicht realisierte Gewinne  | -4.069                  | 19.703                  |
| Nicht realisierte Verluste   | -2.069                  | -28.281                 |
| Währungskursveränderungen  | -22                     | -68                     |
| <b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b> | <b>-6.160</b>           | <b>-8.645</b>           |
| <b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                | <b>36</b>               | <b>19.545</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

|   |               |
|---|---------------|
| Aareal Bank AG, Wiesbaden                               | 56.425,68     |
| Banco Finantia S.A., Lissabon                           | 288.610,21    |
| Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn               | 30.175.990,78 |
| Bayerische Landesbank AöR, München                      | 26.240,20     |
| CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München               | 3.702.342,90  |
| DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster                   | 30.636.064,04 |
| DZ Bank AG, Frankfurt am Main                           | 57.000.000,00 |
| Evangelische Bank eG, Kassel                            | 213,74        |
| Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München | 19.121.323,75 |
| Landesbank Berlin AG, Berlin                            | 6.536.772,01  |
| Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart             | 57.360.984,47 |
| LIGA Bank eG, Regensburg                                | 29.999.980,00 |
| Oberbank AG, München                                    | 131.621,56    |

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Sparkasse Hanau AöR, Hanau | 18.250.601,92         |
| <b>Summe</b>               | <b>253.287.171,26</b> |

## Finanzierungen

| Objekte                                  | Kreditvolumen in          |               | Zinsbindung<br>bis | Zinsart<br>Fest (F)/<br>Variabel (V) | Zinssatz<br>(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,22,24  | -                         | 6,3           | 31.12.2027         | F                                    | 1,42               | 31.12.2027     |
| München, Josephsburgstraße 4,4a,6,8      | -                         | 1,6           | 30.09.2026         | F                                    | 1,70               | 30.09.2026     |
| München, Josephsburgstraße 4,4a,6,8      | -                         | 5,8           | 30.09.2026         | F                                    | 1,70               | 30.09.2026     |
| Düsseldorf, Erik-Nötting-Straße 8,10     | -                         | 1,8           | 30.09.2026         | F                                    | 1,70               | 30.09.2026     |
| Düsseldorf, Erik-Nötting-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 10,12,14,16        | -                         | 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            | -                         | 8,0           | 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     |

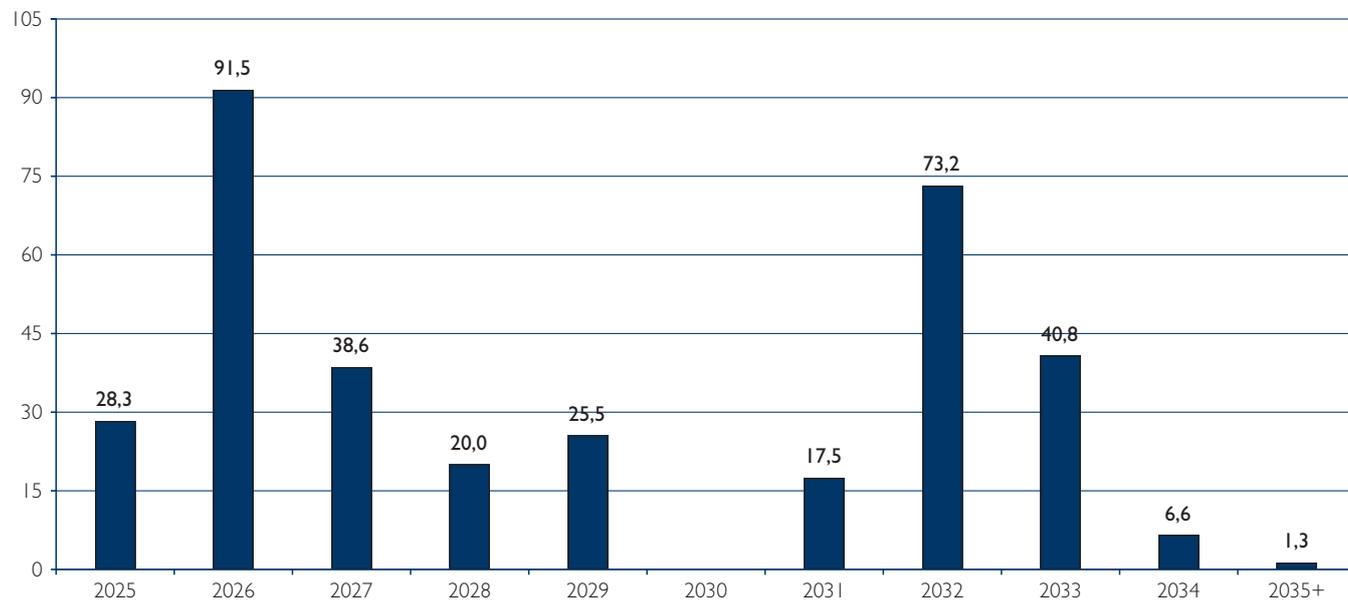
## Finanzierungen

| Objekte  | Kreditvolumen in          |               | Zinsbindung<br>bis | Zinsart<br>Fest (F)/<br>Variabel (V) | Zinssatz<br>(in %) | Kreditlaufzeit |
|--|---------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|
|  | (in Mio. FW) <sup>1</sup> | (in Mio. EUR) |                    |                                      |                    |                |
| München, Willy-Brandt-Allee 16-22                | -                         | 6,6           | 30.09.2034         | F                                    | 0,50               | 30.09.2034     |
| München, Willy-Brandt-Allee 16-22                | -                         | 10,3          | 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                                    | 1,38               | 30.09.2028     |
| Rodovre, Irmavej 2-14                            | 102,4 DKK                 | 13,7          | 31.12.2026         | F                                    | 0,83               | 31.12.2028     |
| Kopenhagen, Edvard Thomsens Vej 7a-c             | 63,6 DKK                  | 8,5           | 31.12.2026         | F                                    | 1,38               | 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>199,4</b>  |                    |                                      | <b>1,82</b>        |                |
| <b>Gesamt</b>                                    |                           | <b>343,3</b>  |                    |                                      | <b>1,57</b>        |                |
| <b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>   | <b>4,28 Jahre</b>         |               |                    |                                      |                    |                |

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

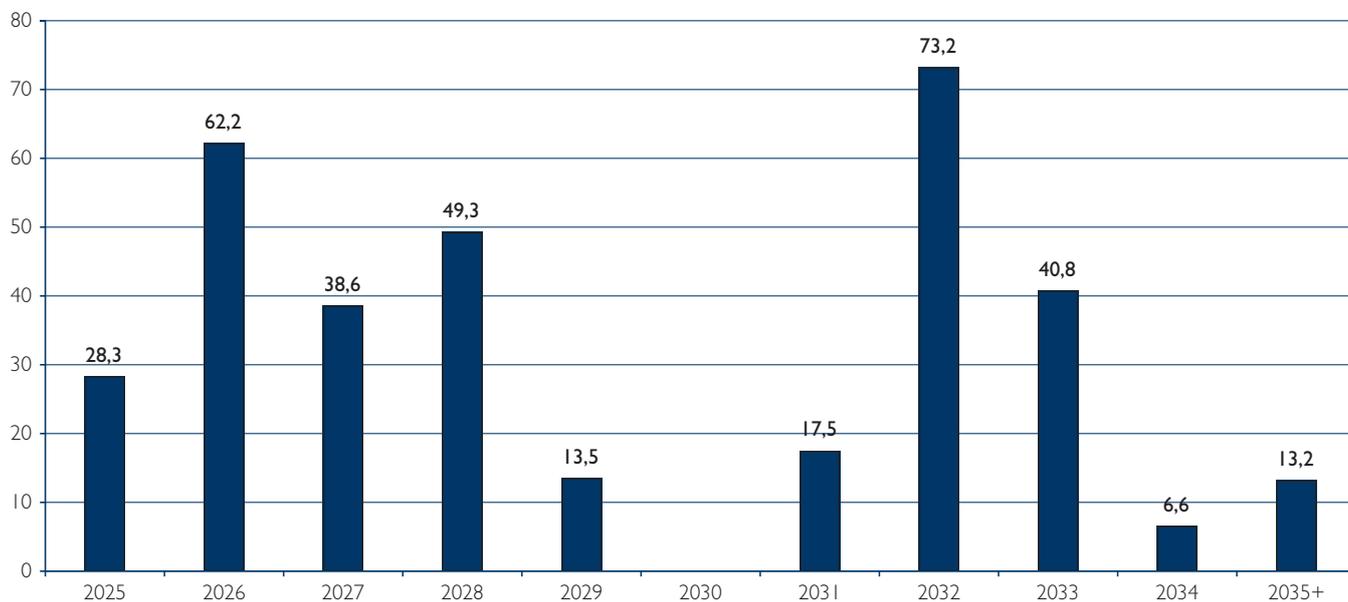
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

|              | Assets       | FX Geschäfte  | Netto      | NAV Anteil  |
|--------------|--------------|---------------|------------|-------------|
| DKK          | 108,9        | -101,7        | 7,2        | 0,6%        |
| SEK          | 0,0          | 0,0           | 0,0        | 0,0%        |
| <b>Summe</b> | <b>108,9</b> | <b>-101,7</b> | <b>7,2</b> | <b>0,6%</b> |

Devisenkurse per 29.04.2025

|                    |        |          |     |
|--------------------|--------|----------|-----|
| Dänische Kronen    | 1 Euro | 7,46310  | DKK |
| Schwedische Kronen | 1 Euro | 10,98635 | 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 29.04.2025 veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

## Risikomanagement

| Value at Risk (VaR) <sup>1</sup> |        |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Konfidenzniveau (Certainty)      | 95,00% | 99,00% | 99,90% |
| 10 Tage                          | 0,41%  | 0,58%  | 1,08%  |
| 1 Jahr                           | 2,06%  | 2,91%  | 5,42%  |
| Mittelwert <sup>2</sup>          |        |        | 0,00%  |
| Volatilität                      |        |        | 1,25%  |

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| CRR-Risikogewicht <sup>3</sup> | 112,13% |
|--------------------------------|---------|

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| CVA-Charge <sup>4</sup> | 0,00605% |
|-------------------------|----------|

<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<br>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.<br>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-<br>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 /<br>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<br>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.