

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

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



MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Disposition von 4 Studentenwohnheimen in Frankreich
- Akquisition eines Neubaus in Berlin
- Akquisition eines Wohnensembles mit Bestands- und Neubauanteil in Fürstenfeldbruck

Sehr geehrte Investoren,

das Sondervermögen Catella European Residential schließt den November 2025 sehr ereignisreich ab. Die Anzahl der Objekte hat sich von 50 auf 46 verändert, da in Frankreich vier Studentenwohnheime verkauft wurden. Dabei handelt es sich um die Objekte:

Toulouse, Labège, Évry sowie Bèlges.

Insbesondere Labège und Toulouse sind mit den Baujahren 1990 und 1993, sowie Energieklassifizierung D, die in Bezug auf ESG-Gesichtspunkte mithin ineffizientesten Gebäude des Portfolios.

Die jüngeren Objekte in Évry, (Großraum Paris) und Bèlges (Bordeaux) stammen zwar aus den Jahren 2014 und 2015, weisen jedoch nur das nationale Energielabel "C" auf. Der Catella European Residential konnte dementsprechend die neuralgischen Objekte veräußern.

Im Gegenzug lassen sich zwei Neuakquisitionen in Deutschland vermelden, die das Portfolio weiter verjüngen werden.

Im Berliner Weitlingkiez wurde ein Wohnneubau mit 37 Einheiten erworben. Das sechsgeschossige Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 3.000m². Die Wohnungsgrößen der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen reichen von 55 bis 110m². Jede Einheit verfügt über einen Balkons/Loggia oder einer Dachterrasse sowie über eine Fußbodenheizung. Zusätzlich ist jede Wohnung mit einer voll ausgestatteten Küche versehen. Die Tiefgarage inkludiert 21 PKW-Stellplätze, die mit Leitungswegen für E-Ladestationen vorgerüstet sind. Darüber hinaus bietet das Objekt 106 Fahrradabstellmöglichkeiten. Das Gebäude erfüllt den Effizienzhausstandard EH 55 (auch als KfW-55 bekannt) und ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt Teile des Energiebedarfs. Etwa die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei. Die Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist für Ende 2025/Anfang 2026 geplant.

Zusätzlich wurde der Erwerb einer Wohnanlage in Fürstenfeldbruck vor den Toren Münchens abgeschlossen.

Zum Kaufgegenstand zählen drei zueinander U-förmig angeordnete Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1960, deren Gesamtwohnfläche von fast 3.400m² auf 52 Wohneinheiten verteilt ist. Ergänzend wird im Innenbereich des Grundstücks ein Neubau mit 14 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 1.200m² errichtet. Insgesamt wird die Anlage über 66 Wohnungen sowie 62 Stellplätze verfügen.

Die Bestandsgebäude werden umfassend energetisch saniert und auf den KfW-55-Standard signifikant verbessert. Im Zuge der Modernisierung werden dabei unter anderem die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, die Balkone überarbeitet, Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut, Kellerdecke und Dachboden gedämmt, Eingangs- und Wohnungstüren erneuert und das Treppenhaus renoviert. Zusätzlich wird das bestehende Heizungssystem durch eine Wärmepumpe ersetzt, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert sowie eine Strangsanierung, als Verlagerung der Ver- und Entsorgungsstränge aus dem Gebäude heraus an die Fassade, durchgeführt. Die energetische Sanierung ist für einen Zeitraum von 12 bis 14 Monaten geplant. Der viergeschossige Nachverdichtungsbau im Innenbereich des Grundstücks soll gemäß KfW-40-Standard errichtet werden. Die Fertigstellung ist für Q2 2027 vorgesehen.

Damit wird das Portfolio qualitativ aufgewertet, der geplante Investitionshorizont der französischen Studentenwohnheime abgeschlossen und schlussendlich "Alt gegen Neu" getauscht.

MONATSBERICHT

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 30. November 2025 (Stichtagsbetrachtung).

** Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe 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 30.11.2025

WKN	A0M98N	ISIN	DE000A0M98N2
Anteilpreis	14,74 EUR	Umlaufende Anteile	83.997.210 Stück
Nettofondsvermögen	1.238,39 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	1.325,98 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	24,6%	Liquiditätsquote	14,8%
Anzahl Objekte	46		
Vermietungsquote ¹	97,9%		
Ausschüttung 01.08.2025	0,60 EUR/Anteil		

Performance³

Performance aktueller Monat	0,14%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	1,27%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	0,94%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	1,14%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	5,62%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. ⁷	6,62%

Portfolioanteil – AuM⁸

Anteil Projektentwicklung	0,0%	Anteil Seniorenwohnen	10,1%
Anteil studentisches Wohnen	8,7%	Anteil Serviced Apartments	3,1%

Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen⁹

Anteil Projektentwicklung	0,0%	Anteil Seniorenwohnen	9,6%
Anteil studentisches Wohnen	8,3%	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.

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmiete.

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

³ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe 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.

⁴ 01.12.2024 - 30.11.2025

⁵ 01.05.2025 - 30.11.2025

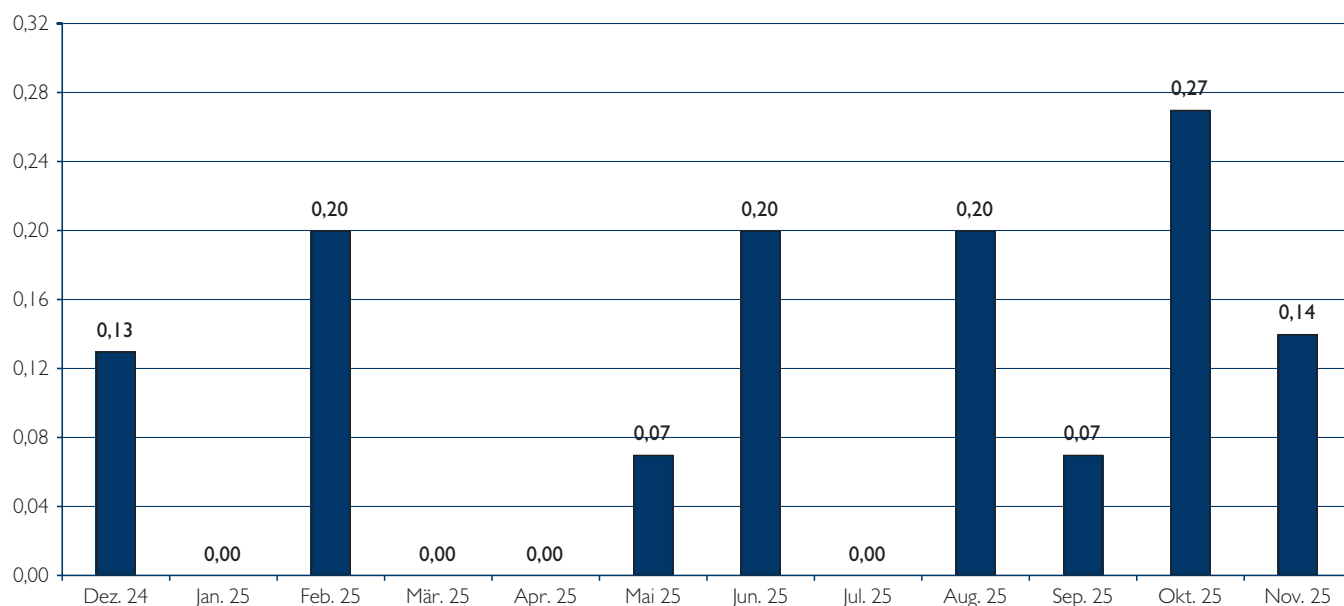
⁶ 01.01.2025 - 30.11.2025

⁷ 01.12.2015 - 30.11.2025

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

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

BVI-Rendite in %- monatlich¹



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

46

Anzahl Länder AuM

8

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.326,0

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



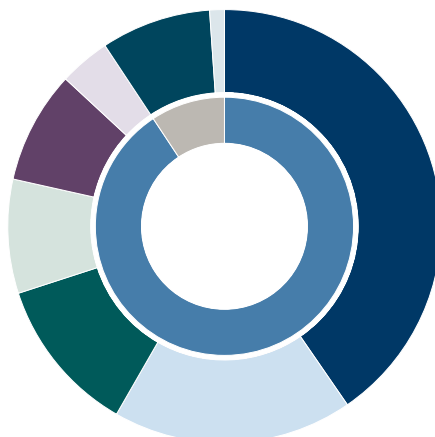
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Deutschland 37,1% ■ Niederlande 18,8% ■ Dänemark 12,3%
 ■ Frankreich 9,0% ■ Österreich 8,9% ■ Finnland 4,0%
 ■ Spanien 8,7% ■ Portugal 1,2%
 ■ Core 90,1% ■ Satellite 9,9%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



■ Deutschland 40,4% ■ Niederlande 17,9% ■ Dänemark 11,7%
 ■ Frankreich 8,5% ■ Österreich 8,4% ■ Finnland 3,8%
 ■ Spanien 8,2% ■ Portugal 1,1%
 ■ Core 90,7% ■ Satellite 9,3%

¹ 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 ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis/ Projektentwicklung (in Mio. EUR)	Verkehrswert (pro m ² Nutzfläche)	Vermietungsstand
Aktuelles Portfolio							
Deutschland	17	2.420	-	492,0	-	4.989	97,0%
Dänemark	5	346	1.219,5 DKK	163,3	-	5.139	99,9%
Finnland	5	350	-	53,1	-	3.749	95,9%
Frankreich	7	542	-	119,4	-	3.535	98,9%
Niederlande	5	1.122	-	249,6	-	4.103	98,3%
Portugal	1	192	-	15,4	-	3.955	99,1%
Spanien	4	851	-	115,3	-	1.669	98,9%
Österreich	2	465	-	117,9	-	4.645	96,5%
Summe	46	6.288	-	1.326,0	-	3.929	97,9%

¹ FW = Fremdwährung

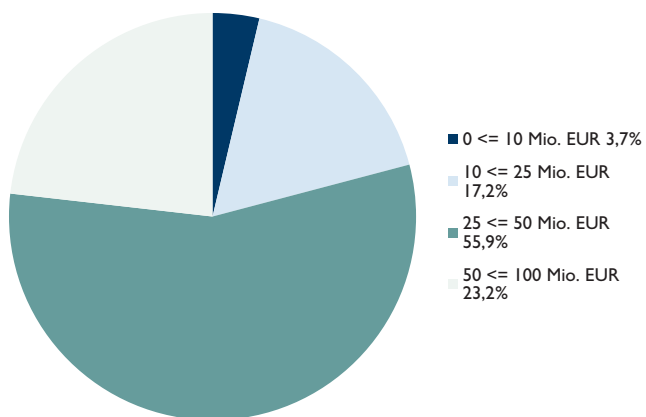
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m ² Nutzfläche)	Übergang BNL geplant ²
Bestandsobjekte vor geplantem BNL ²							
Deutschland (Berlin)	1	37	-	23,0	20,6	6.772	Q4/2025
Deutschland (Fürstenfeldbruck)	1	52	-	23,9	23,7	5.071	Q4/2026
Deutschland (Hannover)	1	93	-	32,8	28,1	3.813	Q4/2025
Summe	3	182	-	79,7	72,3	4.800	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

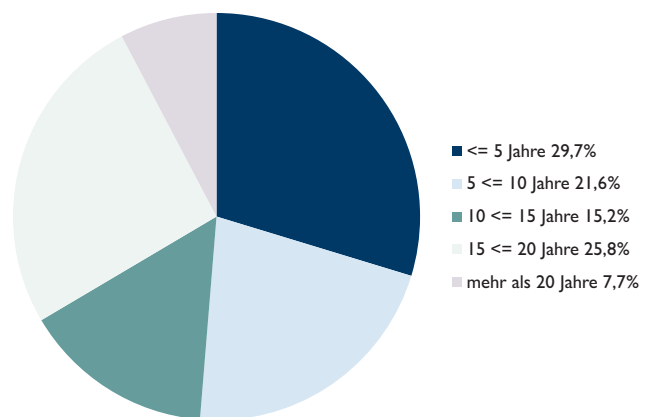
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

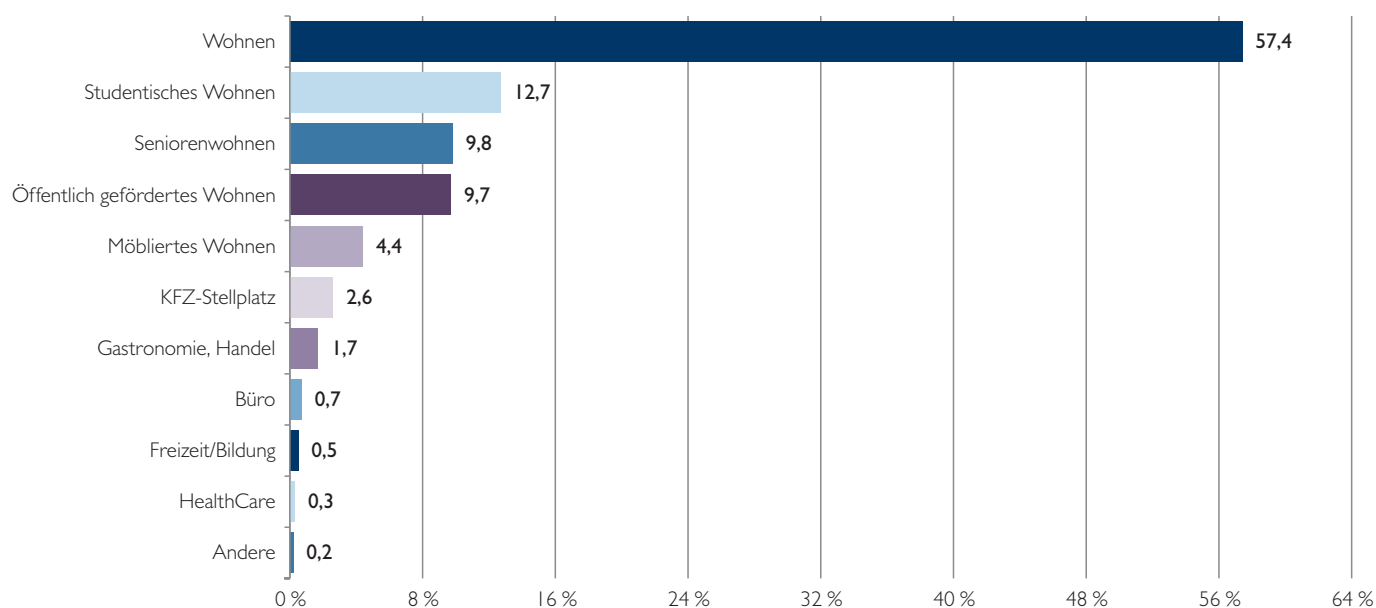
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

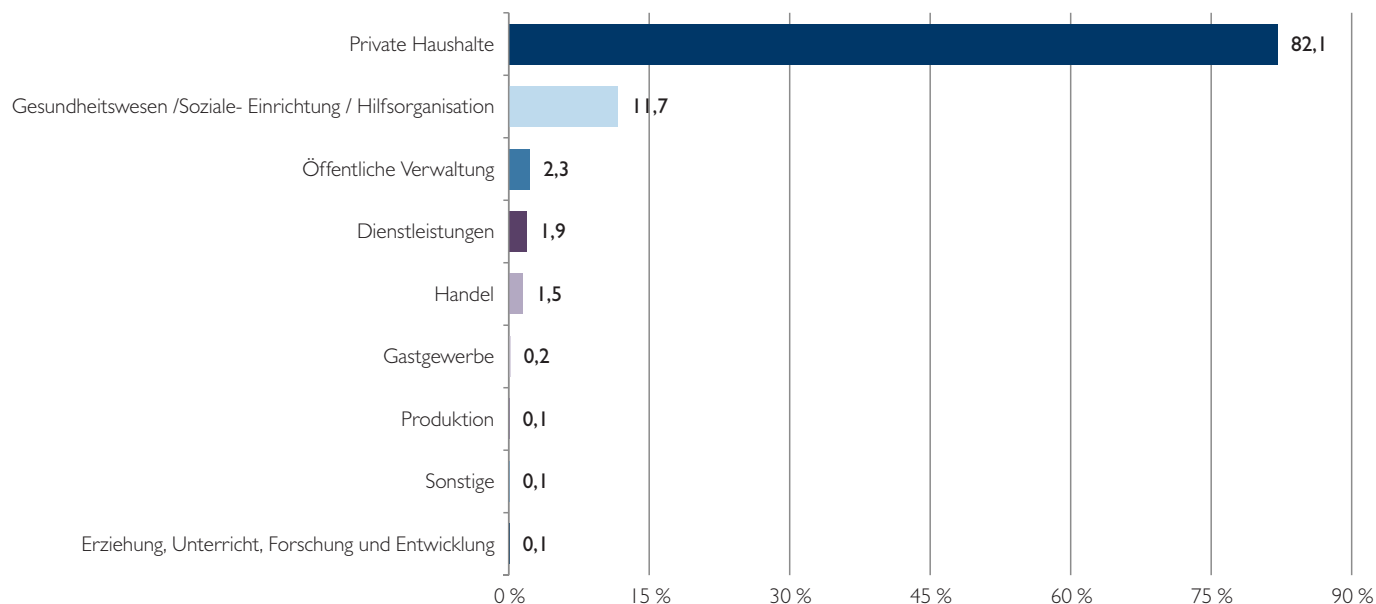
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



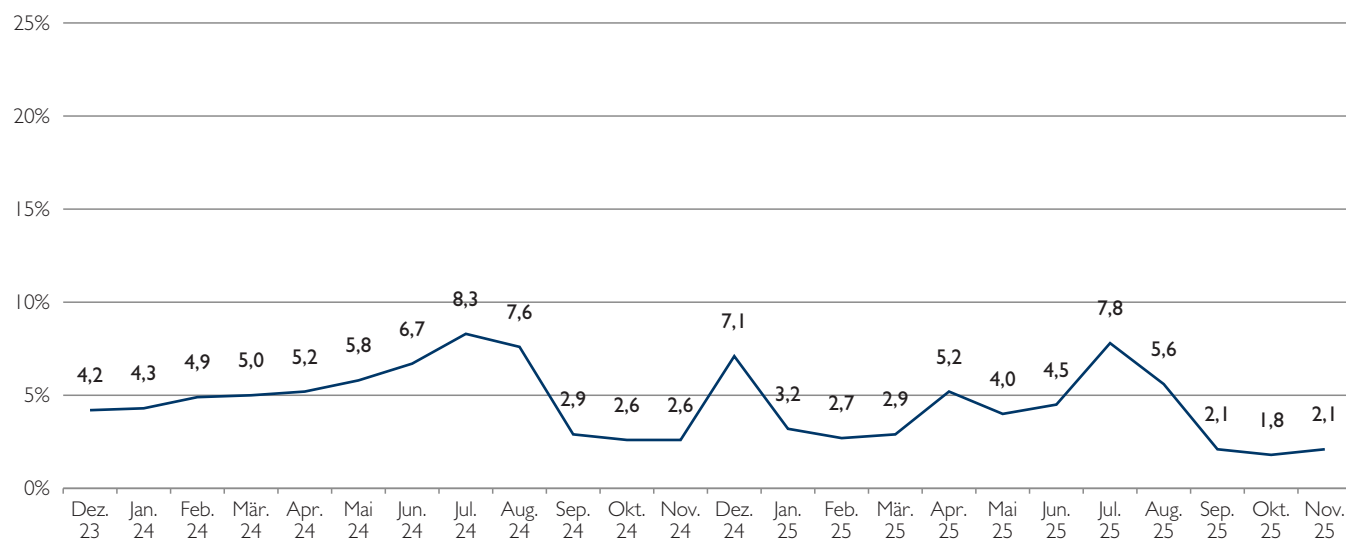
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



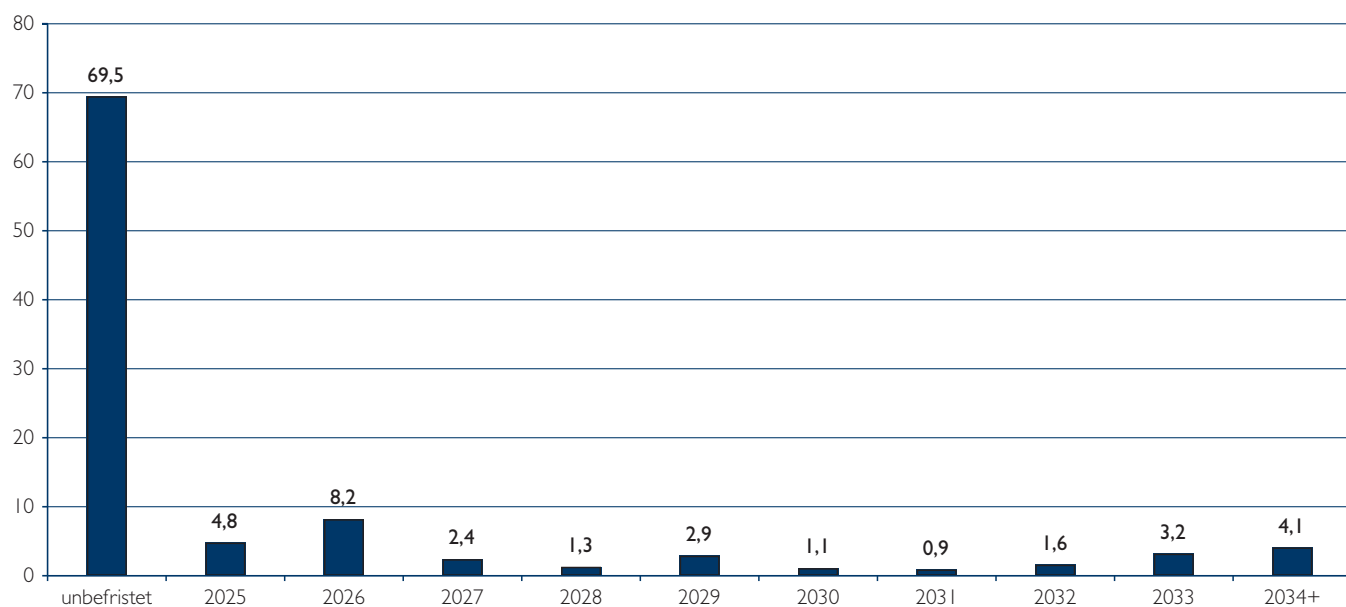
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

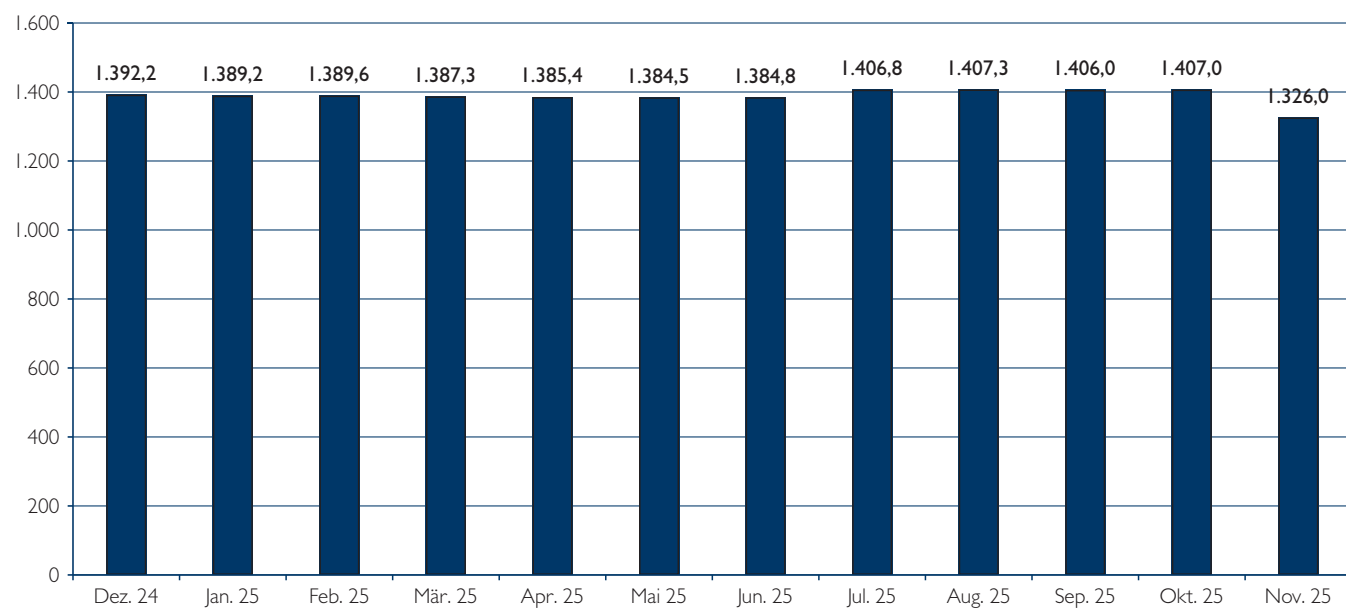
(in % der Nettosollmiete)



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

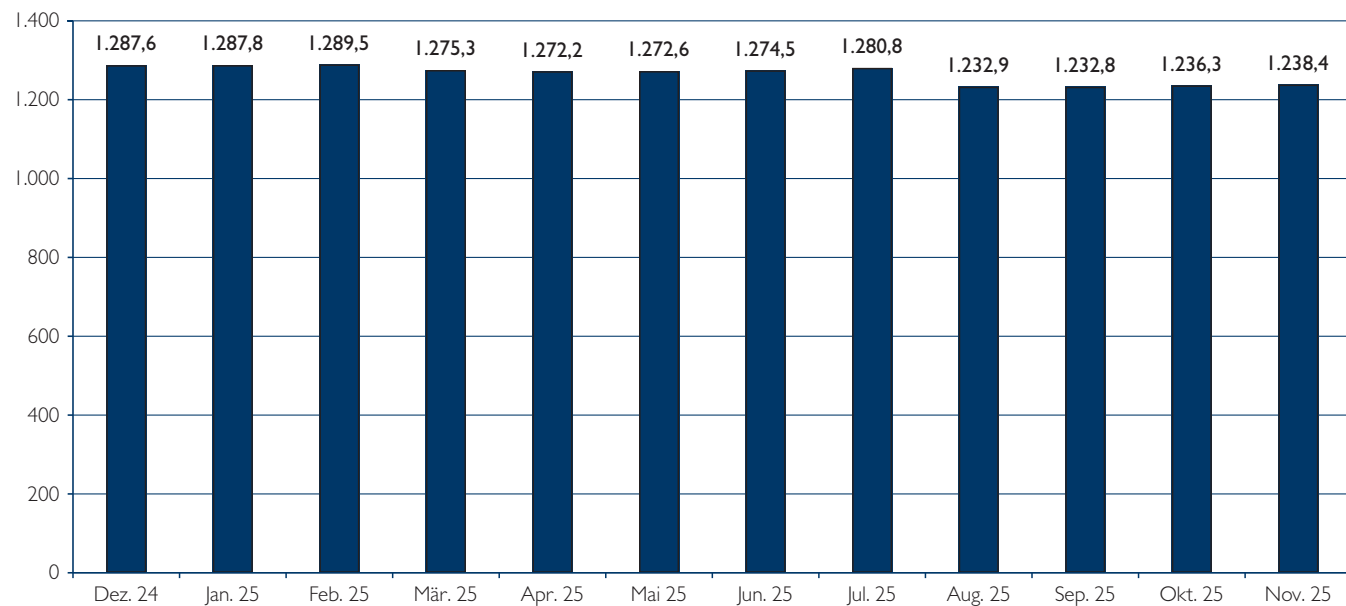
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	433,2	35%
Beteiligungen	412,5	33%
Liquiditätsanlagen	183,9	15%
Sonstige Vermögensgegenstände ^I	365,0	29%
Bruttofondsvermögen	1.394,6	113%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-156,2	-13%
Nettofondsvermögen (NAV)	1.238,4	100%

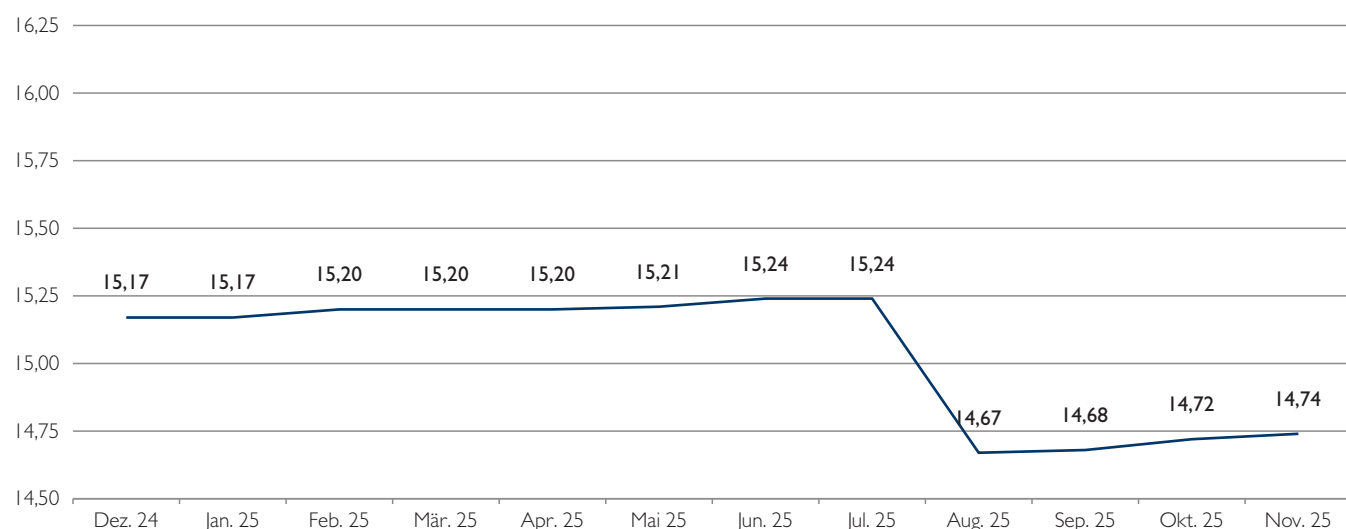
^I Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.11.2025 - 30.11.2025 in TEUR	YTD Fonds-GJ 01.05.2025 - 30.11.2025 in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	248	2.029
Sonstige Erträge	2.311	11.501
Erträge aus Immobilien	1.864	11.488
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	4.422	25.019
Bewirtschaftungskosten	-581	-4.048
Steuern	-264	-1.739
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-195	-1.047
Verwaltungskosten	-829	-5.875
Sonstige Aufwendungen	-86	-467
Summe Aufwendungen	-1.955	-13.177
Ordentlicher Nettoertrag	2.467	11.841
Realisierte Gewinne	56	327
Realisierte Verluste	-2.166	-2.172
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-2.110	-1.845
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-11	189
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	346	10.186
Nicht realisierte Gewinne	1.896	11.086
Nicht realisierte Verluste	-666	-9.103
Währungskursveränderungen	-11	-84
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	1.219	1.899
Ergebnis des Geschäftsjahres	1.564	12.084

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,60 EUR am 01.08.2025.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	905.739,48
Banco Finantia S.A., Lissabon	7.766,61
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	30.388.445,90
Bayerische Landesbank AöR, München	26.148,44
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	8.279.610,21
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	16.916.044,27
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	33.000.000,00
Evangelische Bank eG, Kassel	210,04
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	19.301.263,62
Landesbank Berlin AG, Berlin	4.196.970,14
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	37.054.901,11
LIGA Bank eG, Regensburg	21.999.980,00
Oberbank AG, München	6.753.948,12

Sparkasse Hanau AöR, Hanau	5.049.406,46
Summe	183.880.434,40

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
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-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
Stuttgart, Ernstthaldenstraße 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	-	0,4	30.09.2036	F	1,48	30.09.2036
Hamburg, Versmannstraße 26,28,30	-	0,8	30.09.2036	F	1,48	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
Gesamt direkt gehalten		127,9			1,30	
indirekt gehalten						
München, Helsinkistraße 21-25	-	5,4	30.09.2033	F	0,50	30.09.2033
München, Helsinkistraße 21-25	-	7,9	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	-	6,6	30.09.2034	F	0,50	30.09.2034

Finanzierungen

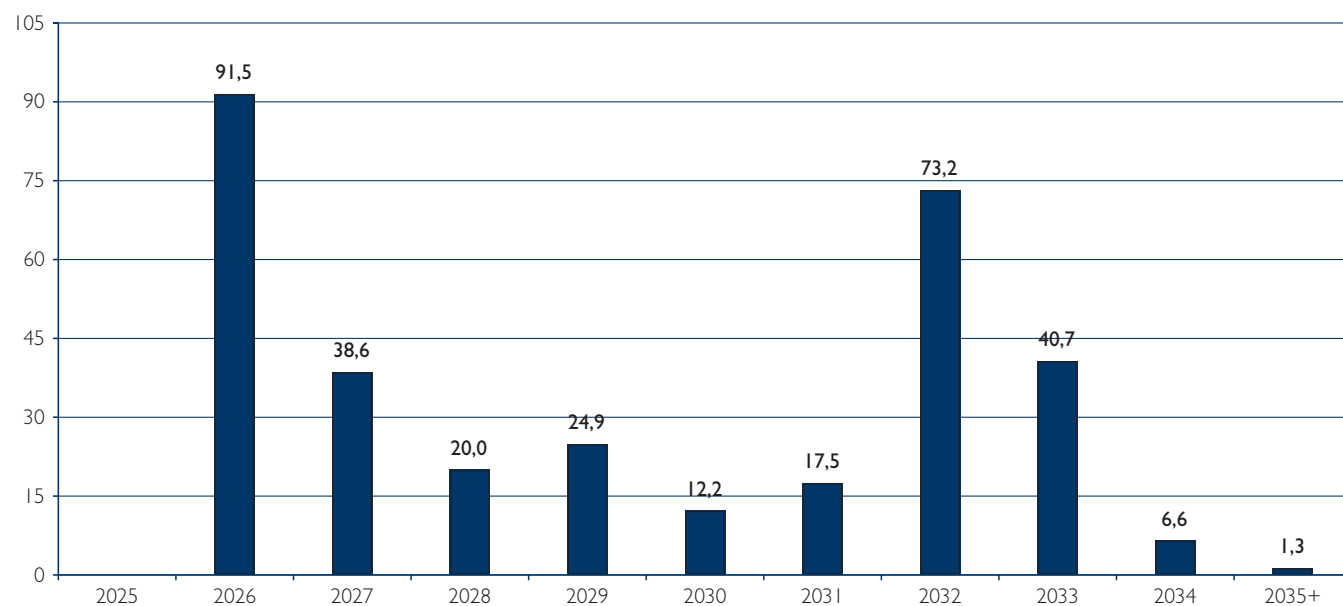
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	10,2	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033
Den Haag, Hofwijckstraat 53,55	-	20,0	24.10.2028	F	0,77	24.10.2028
Eindhoven, Victoriapark 90	-	12,2	15.10.2030	F	3,67	15.10.2030
Valby, Bodil Ipsens Vej 2-6	85,2 DKK	11,4	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
Gesamt indirekt gehalten		198,5			1,90	
Gesamt		326,5			1,66	

Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung 4,08 Jahre

¹ FW = Fremdwährung

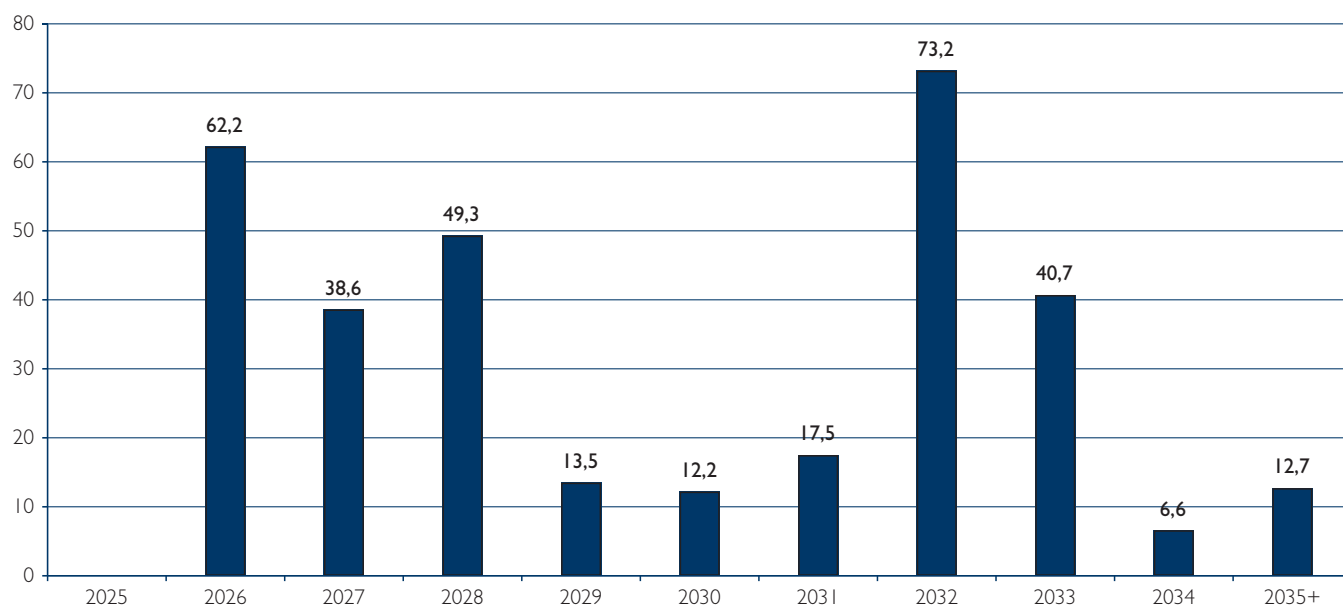
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	110,8	-102,7	8,1	0,7%
Summe	110,8	-102,7	8,1	0,7%

Devisenkurse per 27.11.2025

Dänische Kronen 1 Euro 7,46880 DKK

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 27.11.2025 veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
1 Tag	0,13%	0,18%	0,32%
10 Tage	0,40%	0,57%	1,02%
1 Jahr	2,01%	2,84%	5,12%
Mittelwert ²			0,00%
Volatilität			1,22%

CRR-Risikogewicht³	114,09%
--------------------------------------	----------------

CVA-Charge⁴	0,0049%
-------------------------------	----------------

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

² Annahme eines Mittelwertes von Null für den varianzbasierten Schätzer

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

⁴ 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
Aufledgedatum	27.12.2007
Geschäftsjahr	01. Mai – 30. April
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
WKN / ISIN	A0M98N / DE000A0M98N2
EU-Offenlegungsverordnung ¹	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 ²	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite ³	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 Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Anteile, die ein Anleger bereits vor dem 22. Juli 2013 erworben hat, können von dem Anleger bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 30.000,00 je Kalenderhalbjahr ohne Berücksichtigung der Rückgabefristen zurückgegeben werden.

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr	0,75% p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert)
Ankaufs-, Neu-/Umbau-, Verkaufsgebühr	1,5% des Kaufpreises der Immobilie bzw. auf die Baukosten (inkl. Baunebenkosten) gemäß DIN 276
Performancevergütung	25% des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 6% nachhaltig überschritten wird; höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Fondsvermögens in der Abrechnungsperiode
Verwahrstelligegebühr	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

¹ 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.

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

³ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe 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 (Investmentberater)

T +49 (0) 30 887 28 529 – 0

F +49 (0) 30 887 28 529 – 29

E office@catella.de

W www.catella.com/immobilienfonds

Michael Fink	Geschäftsführer CIM / Client Relations	E michael.fink@catella.de	M +49 (0) 152 388 48 111
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E daniel.simon@catella.de	M +49 (0) 152 388 48 113

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella.de

W www.catella.com/aifm

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 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.