

MARKETING  
KOMMUNIKATION

CATELLA

## CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 31. MAI 2026



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance von +0,1 %\*
- 12 Monate rollierende Performance schließt mit +2,0 %\* ab
- Ausschüttung voraussichtlich 56 Cent pro Anteil

Sehr geehrte Investoren,

der erste Monat des neuen Geschäftsjahres 2026/2027 beginnt, wie das letzte Geschäftsjahr aufgehört hat: positiv. Die Monatsperformance rangiert bei +0,13 %\* und setzt den Aufwärtstrend fort. So ergibt sich für die letzten 12 konsekutiven Monate eine Performance von +2,0 %\*.

Im Bezug auf den Leerstand sei darauf hingewiesen, dass das Objekt Freiburg als Service Apartment zum Stichtag eine niedrige Vermietungsquote aufweist. Ist eine Wohnung 29 von 30 Tagen durchgehend vermietet, aber zum Ultimostichtag zieht der Mieter aus und erst am Folgetag ein neuer Mieter in einem neuen Monat ein, so wird die Wohnung systemseitig als Leerstand gewertet. Daher wird es im Objekt Freiburg wiederkehrend zu schwankenden Stichtagswerten kommen. Dieses Objekt herausgenommen liegt die Gesamtquote des Portfolios bei ca. 95,6 %.

Derzeit werden Investitionsmöglichkeiten in Österreich, Portugal, Spanien und Irland geprüft. Vordergründig handelt es sich um erschwinglichen Wohnraum, der sich vorteilhaft in das Investitionsprofil des Sondervermögens eingliedern würde.

Die Planung sieht vor im August 2026 voraussichtlich 56 Cent pro Anteil auszuschütten. Bezogen auf den NAV zum Geschäftsjahresende entspricht dies 3,8 %\*. Es sei darauf hingewiesen, dass diese Ausschüttung ohne Gewähr ist, da der Wirtschaftsprüfer den Jahresabschluss noch bestätigen muss.

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 31. Mai 2026 (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 31.05.2026

WKN	A0M98N	ISIN	DE000A0M98N2
Anteilpreis	14,90 EUR	Umlaufende Anteile	83.888.527 Stück
Nettofondsvermögen	1.249,96 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>2</sup>	1.378,79 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	23,8%	Liquiditätsquote	16,1%
Anzahl Objekte	48	WALT <sup>3</sup>	3,5 Jahre
Vermietungsquote <sup>1</sup>	93,5%		
Ausschüttung 01.08.2025	0,60 EUR/Anteil		

### Performance<sup>4</sup>

Performance aktueller Monat	0,13%	Performance 12 Monate rollierend <sup>5</sup>	1,97%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>6</sup>	0,13%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>7</sup>	0,74%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	5,52%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. <sup>8</sup>	6,43%

### Portfolioanteil – AuM<sup>9</sup>

Anteil Projektentwicklung	0,0%	Anteil Seniorenwohnen	9,6%
Anteil studentisches Wohnen	8,5%	Anteil Serviced Apartments	3,0%

### Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen<sup>10</sup>

Anteil Projektentwicklung	3,1%	Anteil Seniorenwohnen	9,1%
Anteil studentisches Wohnen	8,1%	Anteil Serviced Apartments	2,8%

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

<sup>4</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>5</sup> 01.06.2025 - 31.05.2026

<sup>6</sup> 01.05.2026 - 31.05.2026

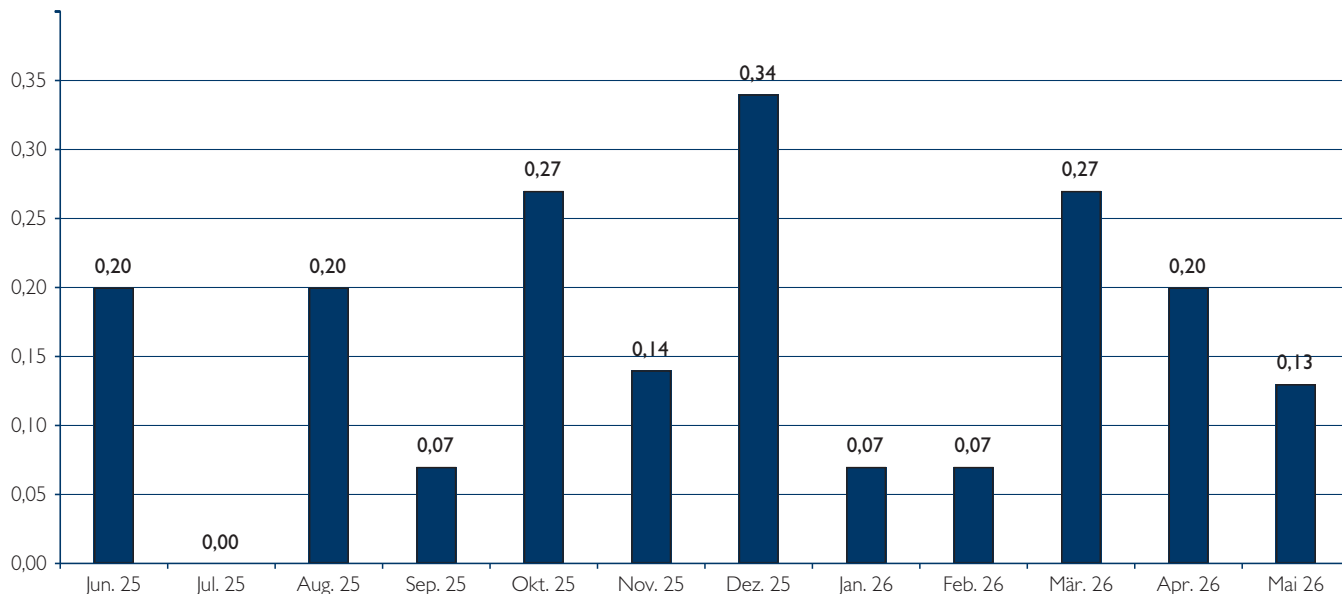
<sup>7</sup> 01.01.2026 - 31.05.2026

<sup>8</sup> 01.06.2016 - 31.05.2026

<sup>9</sup> Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>10</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

48

Anzahl Länder AuM

8

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.378,8

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



## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 39,5% ■ Niederlande 18,0% ■ Dänemark 11,9%
- Österreich 8,6% ■ Frankreich 8,5% ■ Finnland 3,9%
- Spanien 8,5% ■ Portugal 1,1%
- Core 90,3% ■ Satellite 9,7%

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



- Deutschland 39,2% ■ Niederlande 20,2% ■ Dänemark 11,4%
- Österreich 8,2% ■ Frankreich 8,1% ■ Finnland 3,7%
- Spanien 8,1% ■ Portugal 1,1%
- Core 90,8% ■ Satellite 9,2%

<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	19	2.550	-	542,6	-	4.474	85,5%
Dänemark	5	346	1.229,0 DKK	164,5	-	5.176	100,0%
Finnland	5	350	-	53,9	-	3.803	92,0%
Frankreich	7	542	-	117,5	-	3.480	99,7%
Niederlande	5	1.122	-	248,5	-	4.089	98,6%
Portugal	1	192	-	15,8	-	4.058	97,8%
Spanien	4	851	-	117,5	-	1.702	99,0%
Österreich	2	465	-	118,6	-	4.678	96,1%
<b>Summe</b>	<b>48</b>	<b>6.418</b>	-	<b>1.378,8</b>	-	<b>3.830</b>	<b>93,5%</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>
<b>Bestandsobjekte vor geplantem BNL <sup>2</sup></b>							
Deutschland (Fürstenfeldbruck)	1	52	-	23,9	23,7	5.071	Q4/2027
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>23,9</b>	<b>23,7</b>	<b>5.071</b>	<b>-</b>

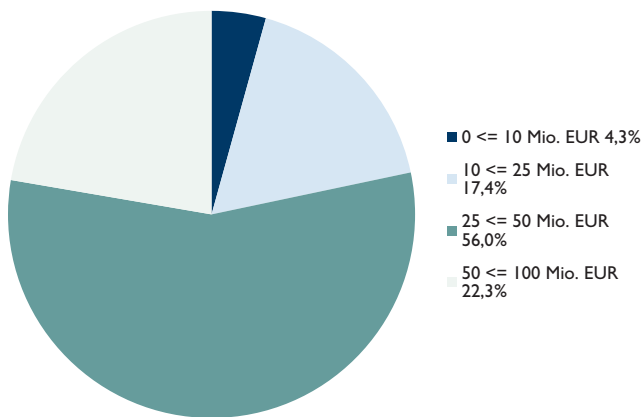
<b>Projektentwicklungen vor geplantem BNL <sup>2</sup></b>							
Niederlande (Zoetermeer)	1	150	-	45,5	44,4	6.730	Q4/2026
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>150</b>	<b>-</b>	<b>45,5</b>	<b>44,4</b>	<b>6.730</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

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

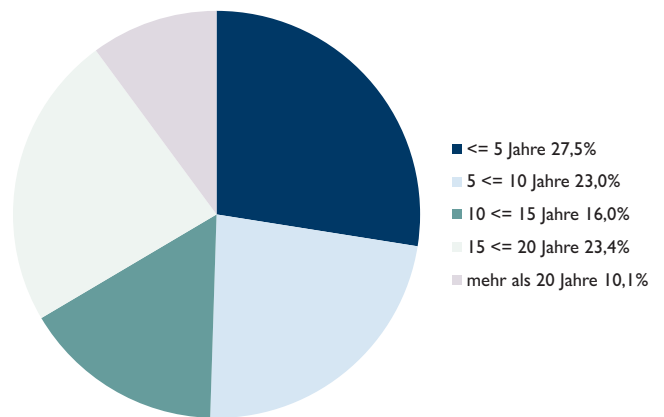
## Größenklassen der Immobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

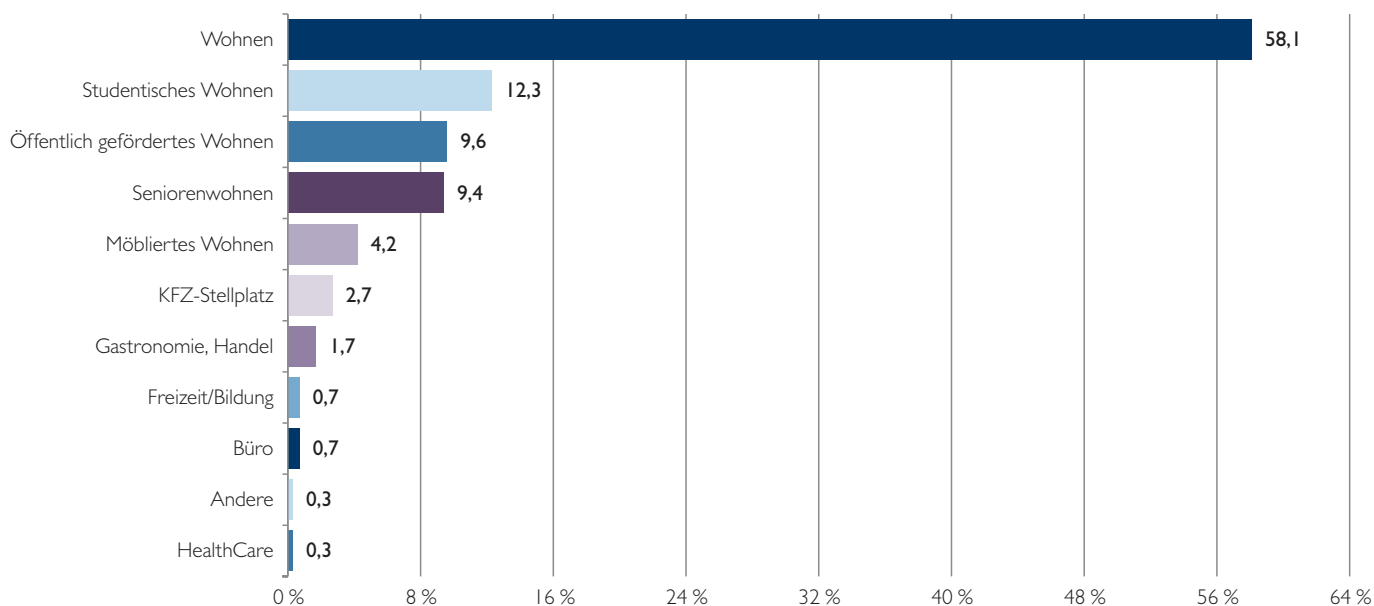
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

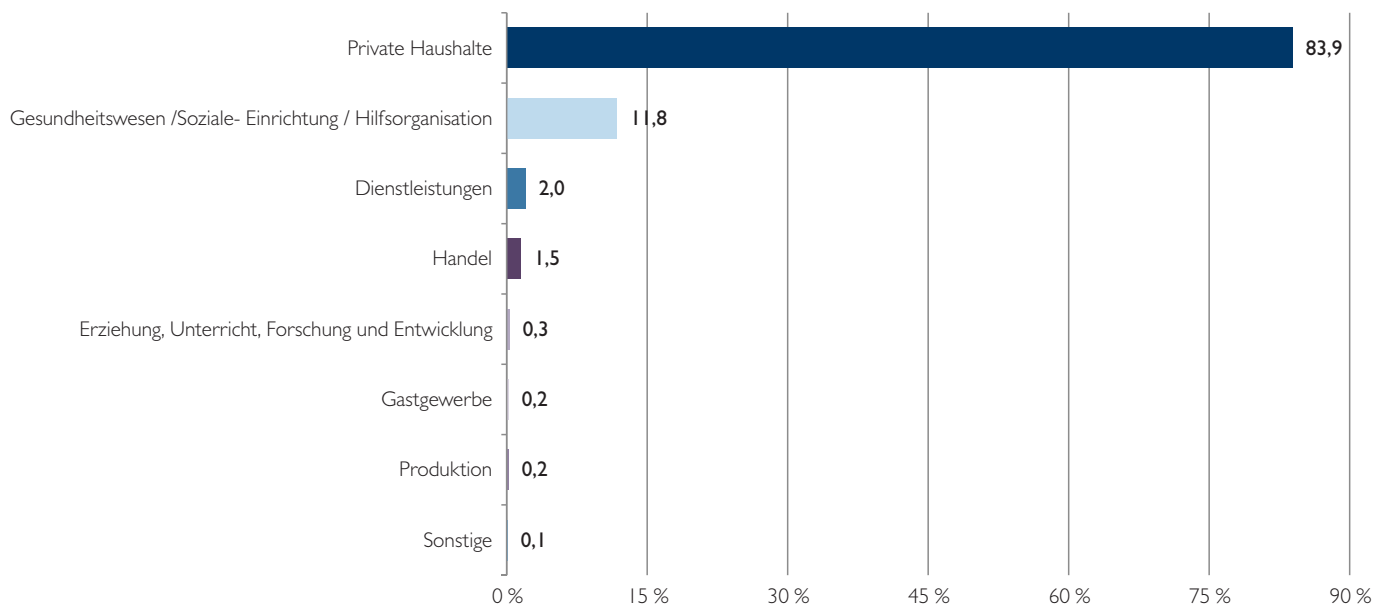
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



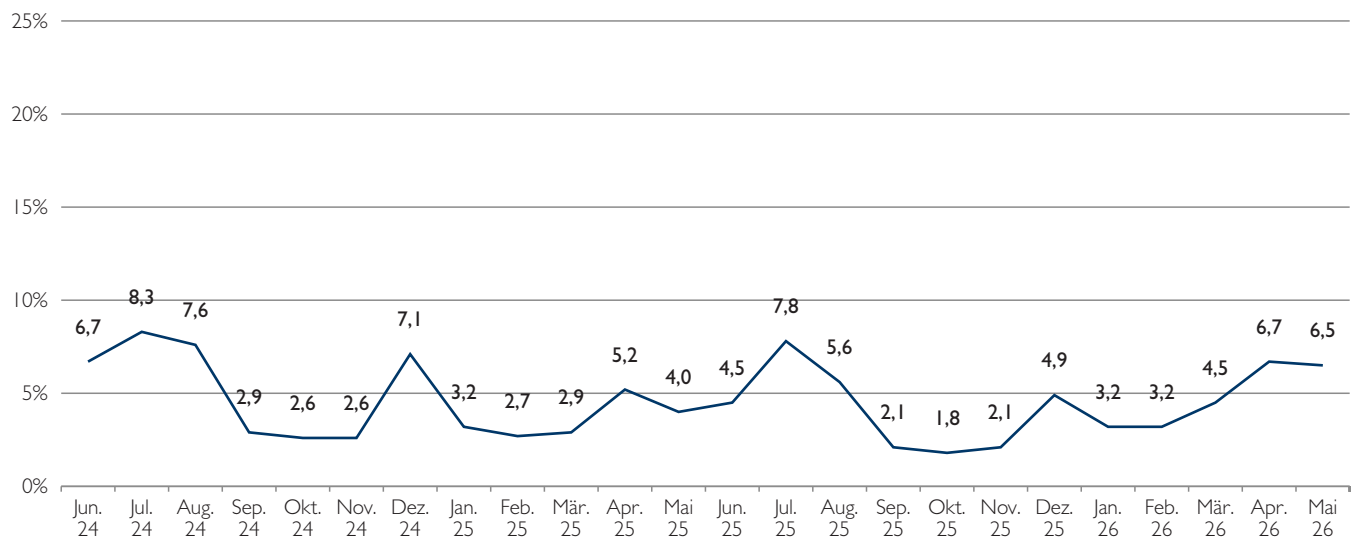
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



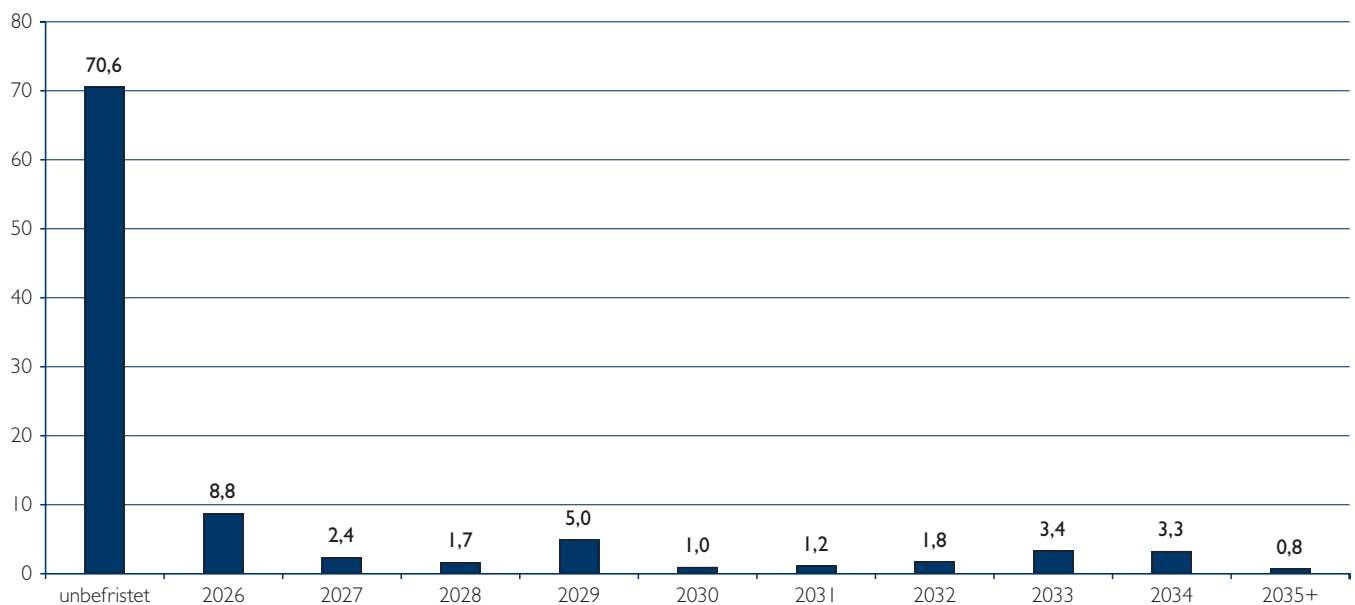
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

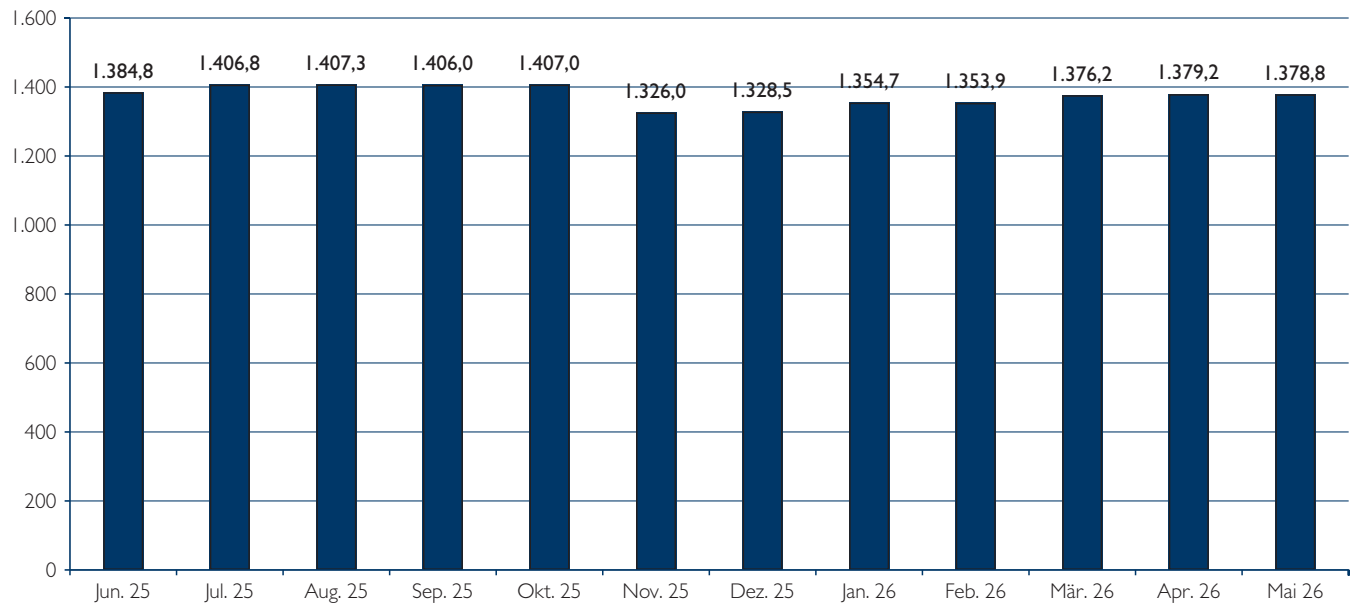
(in % der Nettosollmiete)



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

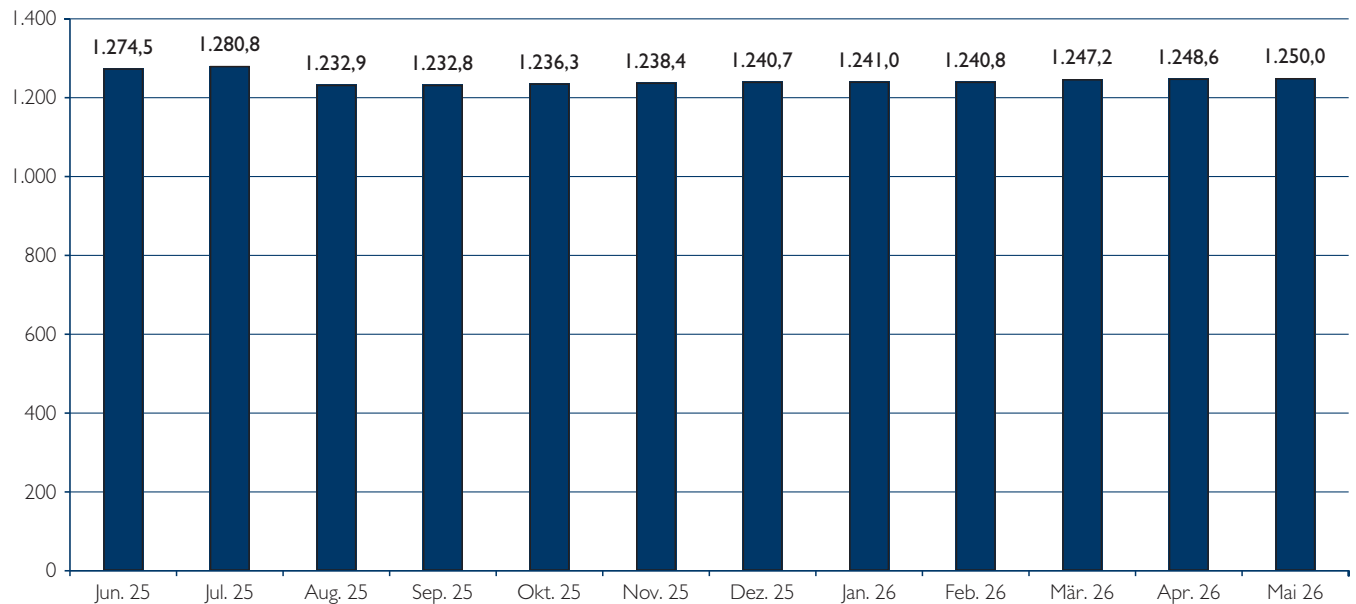
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	483,5	39%
Beteiligungen	363,9	29%
Liquiditätsanlagen	200,8	16%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>1</sup>	366,6	29%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>1.414,9</b>	<b>113%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-164,9	-13%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>1.250,0</b>	<b>100%</b>

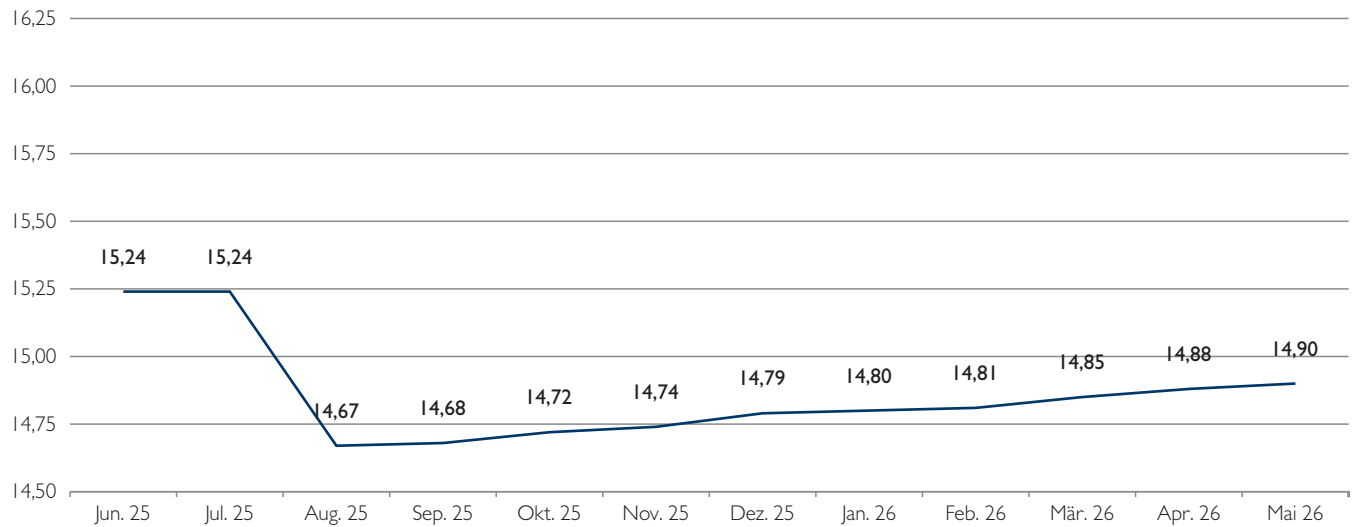
<sup>1</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.05.2026 - 31.05.2026	01.05.2026 - 31.05.2026
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	232	232
Sonstige Erträge	1.418	1.418
Erträge aus Immobilien	2.034	2.034
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	607	607
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>4.291</b>	<b>4.291</b>
Bewirtschaftungskosten	-757	-757
Steuern	-297	-297
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-208	-208
Verwaltungskosten	-821	-821
Sonstige Aufwendungen	-57	-57
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-2.140</b>	<b>-2.140</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>2.152</b>	<b>2.152</b>
Realisierte Gewinne	57	57
Realisierte Verluste	0	0
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	0	0
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>2.208</b>	<b>2.208</b>
Nicht realisierte Gewinne	1.221	1.221
Nicht realisierte Verluste	-1.840	-1.840
Währungskursveränderungen	16	16
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>-603</b>	<b>-603</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.605</b>	<b>1.605</b>

## 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	1.931.260,58
Banco Finantia S.A., Lissabon	10.020,15
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	36.588.370,90
Bayerische Landesbank AöR, München	26.039,04
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	15.609.543,19
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	16.749.423,89
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	40.000.000,00
Evangelische Bank eG, Kassel	206,34
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	15.085.699,15
Landesbank Berlin AG, Berlin	7.240.507,97
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	39.995.412,26
LIGA Bank eG, Regensburg	17.699.980,00
Oberbank AG, München	9.820.462,91

Sparkasse Hanau AöR, Hanau

70.287,14

**Summe****200.827.213,52**

## 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>						
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, Ernstaldenstraße 43-49	-	12,0	31.12.2027	F	1,42	31.12.2027
Bonn, Hochstadenring 32-34	-	5,4	31.08.2027	F	0,58	31.08.2027
Karlsruhe, Nancystraße 22	-	6,1	31.08.2027	F	0,58	31.08.2027
Göttingen, Gofßlerstraße 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
Hannover, Bärenbleek 8-10	-	11,4	30.06.2035	F	3,34	30.06.2035
Berlin, Archenholdstraße 19,21	-	10,3	30.11.2035	F	3,58	30.11.2035
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>122,3</b>			<b>1,77</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
München, Helsinkistraße 21-25	-	5,3	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
München, Willy-Brandt-Allee 16-22	-	10,1	30.09.2033	F	5,75	30.09.2033

## Finanzierungen

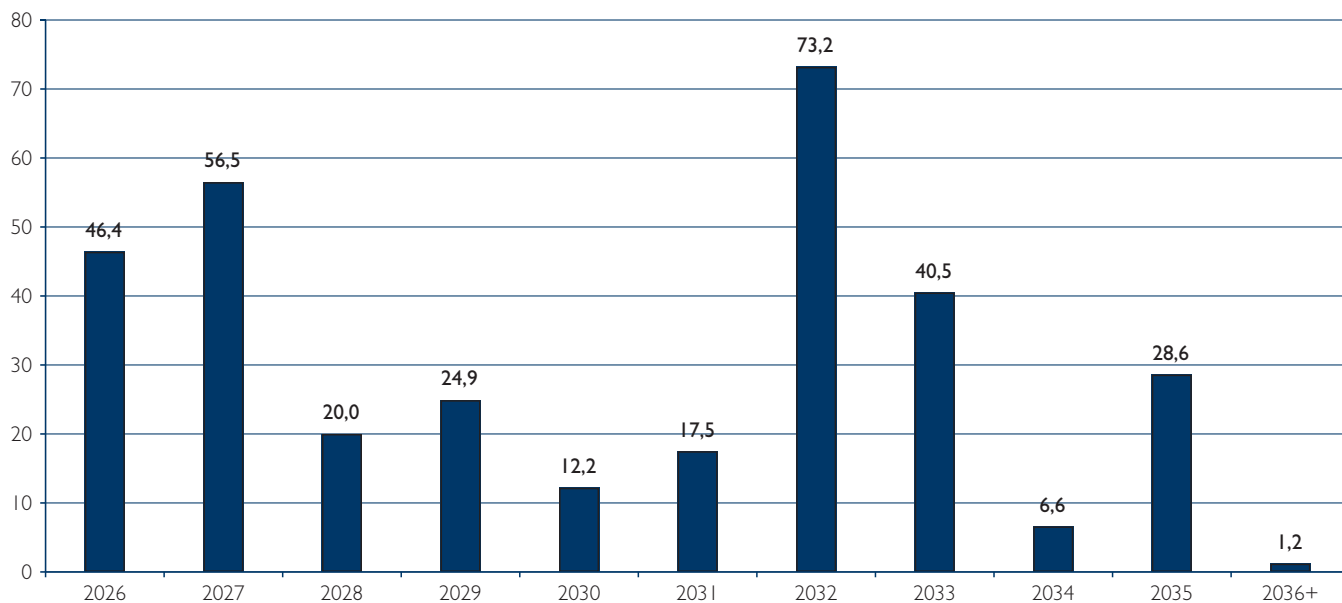
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
Den Haag, Hofwijckstraat 53,55	-	20,0	24.10.2028	F	0,77	24.10.2028
Eindhoven, Victoriapark 90	-	12,2	15.10.2030	F	3,67	15.10.2030
Valby, Bodil Ipsens Vej 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	20.03.2027	F	1,69	20.03.2027
Vitoria-Gasteiz, Calle de Alto de Armentia 30-42	-	8,7	20.03.2027	F	1,69	20.03.2027
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>198,3</b>			<b>1,89</b>	
<b>sonstige<sup>2</sup></b>						
Fürstfeldbruck, Nordendstraße 11-19	-	7,0	30.11.2035	F	3,56	30.11.2035
<b>Gesamt sonstige</b>		<b>7,0</b>			<b>3,56</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>327,6</b>			<b>1,88</b>	
<b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>	<b>4,40 Jahre</b>					

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

<sup>2</sup> Beispielsweise Kredite ohne Objektbezug oder ausbezahlte Kredite für Immobilien vor BNL.

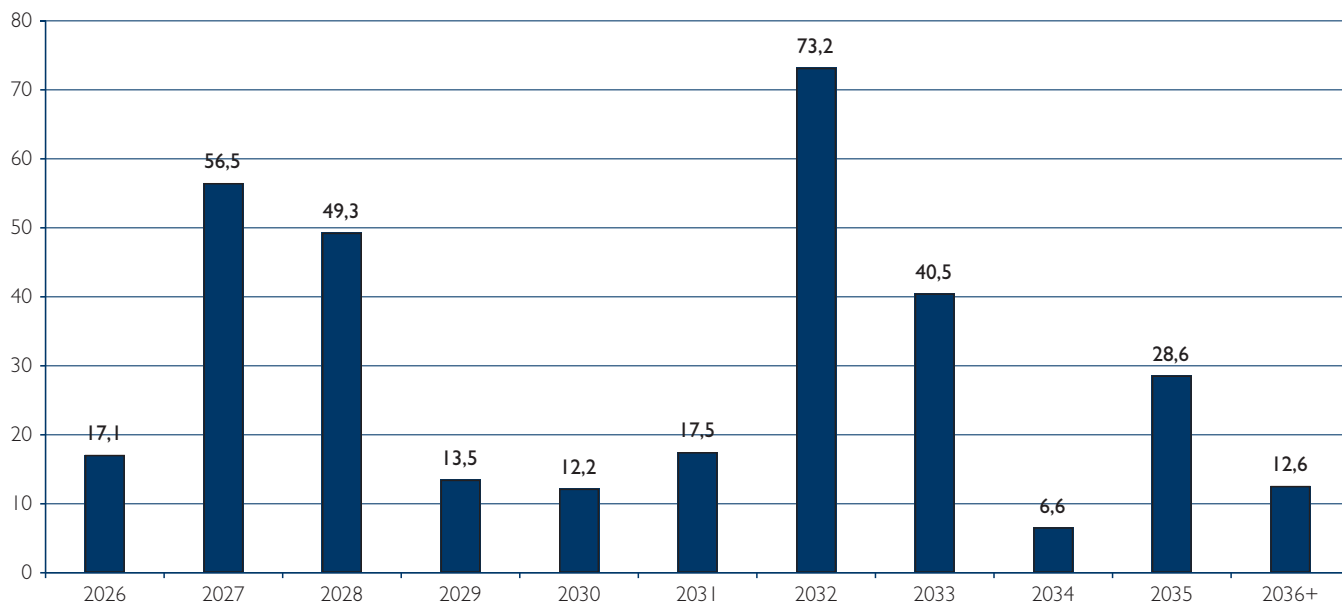
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	111,6	-105,4	6,2	0,5%
<b>Summe</b>	<b>111,6</b>	<b>-105,4</b>	<b>6,2</b>	<b>0,5%</b>

Devisenkurse per 28.05.2026

Dänische Kronen                      1 Euro                      7,47295                      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 28.05.2026 veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

## Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>				
Konfidenzniveau (Certainty)		95,00%	99,00%	99,90%
1 Tag		0,09%	0,13%	0,32%
10 Tage		0,28%	0,42%	1,02%
1 Jahr		1,40%	2,09%	5,12%
Mittelwert <sup>2</sup>				0,00%
Volatilität				0,85%

CRR-Risikogewicht<sup>3</sup> 121,01%

CVA-Charge<sup>4</sup> 0,0046%

<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 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-, 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 (Investmentberater)

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

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Catella Real Estate AG, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

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

W [www.catella.com/aifm](http://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](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 Anlegenseite (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.