

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 31. AUGUST 2023

W
WORK-
ING
OPENING
3 MONATE
ODER
LÄNGER



MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Ausschüttung am 01.08.2023 von 20 Cent (ca. 1,9% Ausschüttungsrendite)
- Monatsperformance bei -1,6%*
- Langfristig gesicherte niedrige Darlehenszinsen von Ø 1,2%

Sehr geehrte Investoren,

im Vergleich zum Vormonat gab es im August keine Veränderungen in der Portfoliozusammensetzung des CMW, welche neben 16 Bestandsobjekten aus zwei verbliebenden Projektentwicklungen besteht.

Das aktuelle Investitionsumfeld mit einem gestiegenen Zinsniveau und einem starken Rückgang der Anzahl an Transaktionen hat sich deutlich auf die Fortschreibung der Verkehrswerte der einzelnen Immobilien ausgewirkt. Dies zeigt sich insbesondere in der Erhöhung der Liegenschaftszinssätze durch die Verkehrswertgutachter, welche die gestiegenen Renditeerwartungen auf Basis der Mietfaktoren reflektieren. Infolgedessen verzeichnete der Fonds eine monatliche Performance von -1,6%*. Bei der Neubewertung im Rahmen des turnusmäßigen Gutachterwechsels ist der rein marktindizierte Hintergrund zu betonen, der nicht durch sinkende Ertragskomponenten der Objekte verursacht ist.

Demgegenüber ist hervorzuheben, dass der CMW ein junges und vor dem Hintergrund der gestiegenen Nachhaltigkeitsanforderungen gut aufgestelltes Portfolio mit einer Altersverteilung von ca. 50% unter 5 Jahren (siehe S. 6) unterhält. Im Vergleich zum bundesweiten Wohngebäudebestand mit einem Anteil von fast 50% Mehrfamilienhäusern mit einem Energielabel von E oder schlechter, die nach EU-Mindeststandards modernisiert werden müssen, um mindestens den Referenzwert D bis 2033 zu erreichen, erfüllt der Fonds bereits heute die Anforderungen. Beispiele hierfür sind ebenfalls die im laufenden Kalenderjahr bevorstehende Fertigstellung des Projektes in Berlin, das im Rahmen eines zinsgünstigen KfW-Darlehens gefördert wird, sowie das Objekt in Wien, das nach dem System der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit der Zertifizierungsstufe Gold errichtet wird. Mit der Entwicklung zu einem reinen Bestandsportfolio und den fortschreitenden Erstvermietungsaktivitäten ist eine deutliche Steigerung der direkten Fondserträge verbunden. Aufgrund der laufenden Erstvermietungen in Wien und vereinzelter Sommerleerstände verzeichnet der CMW einen leicht erhöhten Leerstand, der sich mit weiteren Vermietungsfortschritten reduzieren wird.

In einem Marktumfeld mit deutlichen Zinsanstiegen seit Anfang 2022 greift der Fonds auf frühzeitig gesicherte langfristige Darlehenskonditionen mit einem durchschnittlichen Zinssatz von unter 1,2% bei einer gewichteten Restlaufzeit von 6,4 Jahren zurück, so dass sich höhere Zinskonditionen nicht unmittelbar auf die Finanzierungskosten des Sondervermögens auswirken. Für das im Juni in den Fonds übernommene Objekt in Wien - Laaer Wald wurde beispielsweise ein Darlehen in Höhe von rund 10 Mio. EUR zu einer Kondition von 1,44% für 10 Jahre - Zinsfixierung im Vorjahr - abgerufen. Die finanzielle Stabilität auf der Fremdkapitalseite wird auch durch die Tatsache untermauert, dass im laufenden und folgenden Kalenderjahr keine Darlehen fällig werden und in 2025 lediglich ein Kreditvolumen von 3,2 Mio. EUR ausläuft. Insgesamt befindet sich die Fremdkapitalquote mit 26,8% LTV zudem auf einem moderaten Niveau.

Wie geplant erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/23 in Höhe von 20 Cent je Anteil zum 01.08.2023.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Dominik Faber



MONATSBERICHT

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 31. August 2023 (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 31.08.2023			
WKN	A2DP6B	ISIN	DE000A2DP6B6
Anteilpreis	10,12 EUR	Umlaufende Anteile	44.256.081 Stück
Nettofondsvermögen	447,90 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	446,44 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	26,8%	Liquiditätsquote	16,2%
Anzahl Objekte	18		
Vermietungsquote ¹	90,7%		
Ausschüttung 01.08.2023	0,20 EUR/Anteil		
Performance ³			
Performance aktueller Monat	-1,6%	Performance 12 Monate rollierend ⁴	-1,7%
Performance YTD-Fonds GJ ⁵	-2,0%	Performance IST-Kalenderjahr ⁶	-2,2%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	1,5%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.	n/a
Portfolioanteil – AuM ⁷			
Anteil Projektentwicklung	9,5%	Anteil Seniorenwohnen	13,0%
Anteil studentisches Wohnen	18,4%	Anteil Serviced Apartments	23,5%
Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen ⁸			
Anteil Projektentwicklung	17,2%	Anteil Seniorenwohnen	11,9%
Anteil studentisches Wohnen	16,8%	Anteil Serviced Apartments	21,5%

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-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

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.

⁴ 01.09.2022 - 31.08.2023

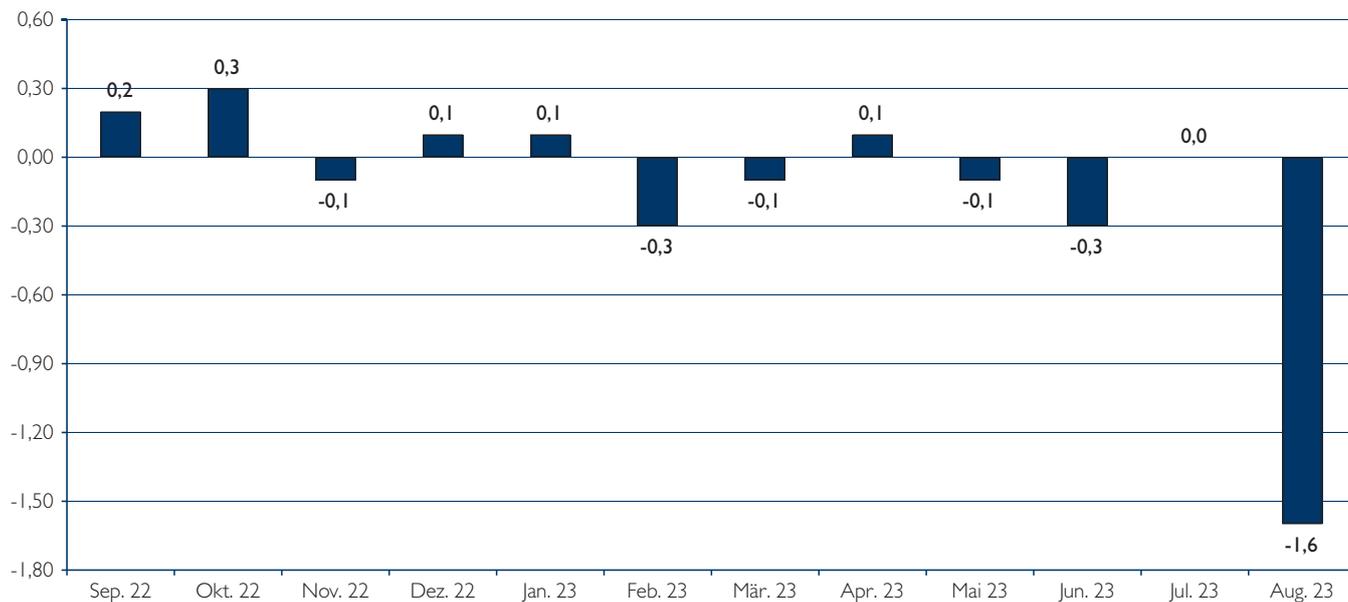
⁵ 01.05.2023 - 31.08.2023

⁶ 01.01.2023 - 31.08.2023

⁷ Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

⁸ 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

18

Anzahl Länder AuM

4

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

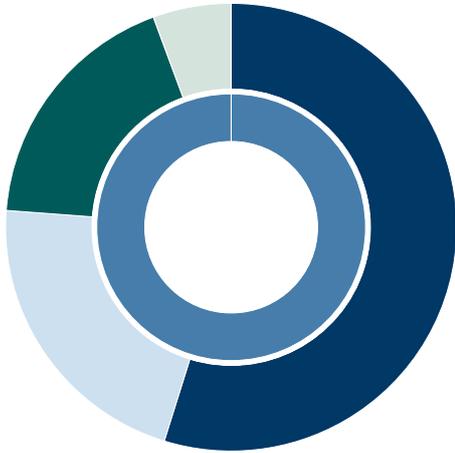
446,4

● Assets under Management (AuM)



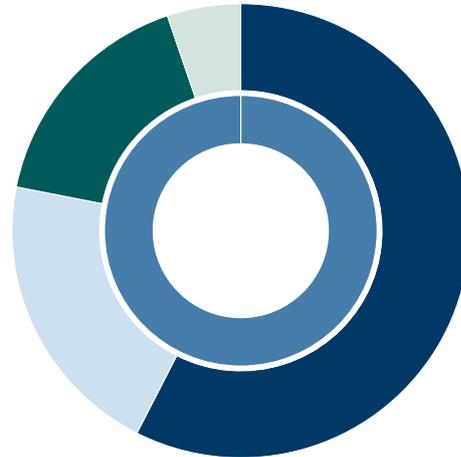
Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 54,8%
- Österreich 21,4%
- Niederlande 18,2%
- Frankreich 5,6%
- Core 100,0%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Deutschland 57,5%
- Österreich 20,6%
- Niederlande 16,7%
- Frankreich 5,2%
- Core 100,0%

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	8	1.474	-	231,1	-	4.128	98,2%
Frankreich	2	215	-	25,2	-	3.039	100,0%
Niederlande	4	386	-	81,5	-	4.369	97,7%
Österreich	2	324	-	66,2	-	4.733	49,8%
Summe	16	2.399	-	403,9	-	4.169	90,7%
Projektentwicklungen nach BNL^{2,3}							
Deutschland (Berlin)	1	279	-	13,2	49,5	5.047	geplante Fertigstellung Q4 2023
Österreich (Wien)	1	122	-	29,3	34,4	5.277	Q3 2023
Summe	2	401	-	42,5	83,9	5.139	-

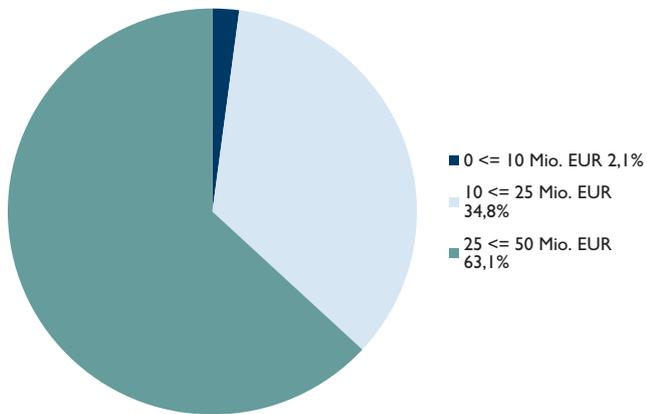
¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

³ Bei den Projektentwicklungen werden in der Spalte "Verkehrswerte" die bisher bezahlten Kaufpreisanteile dargestellt und in der Spalte "Verkehrswert pro m² Nutzfläche" wird mit dem Kaufpreis gerechnet.

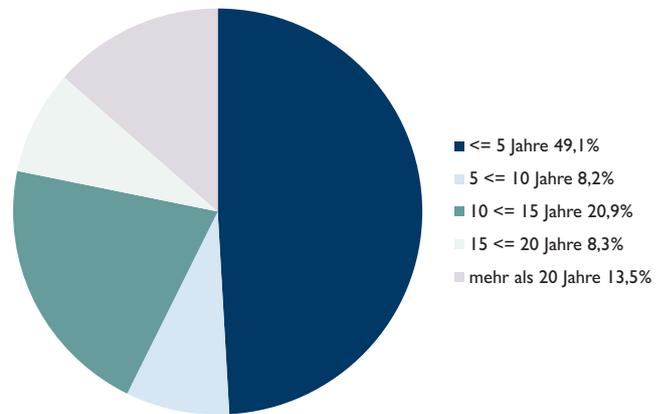
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

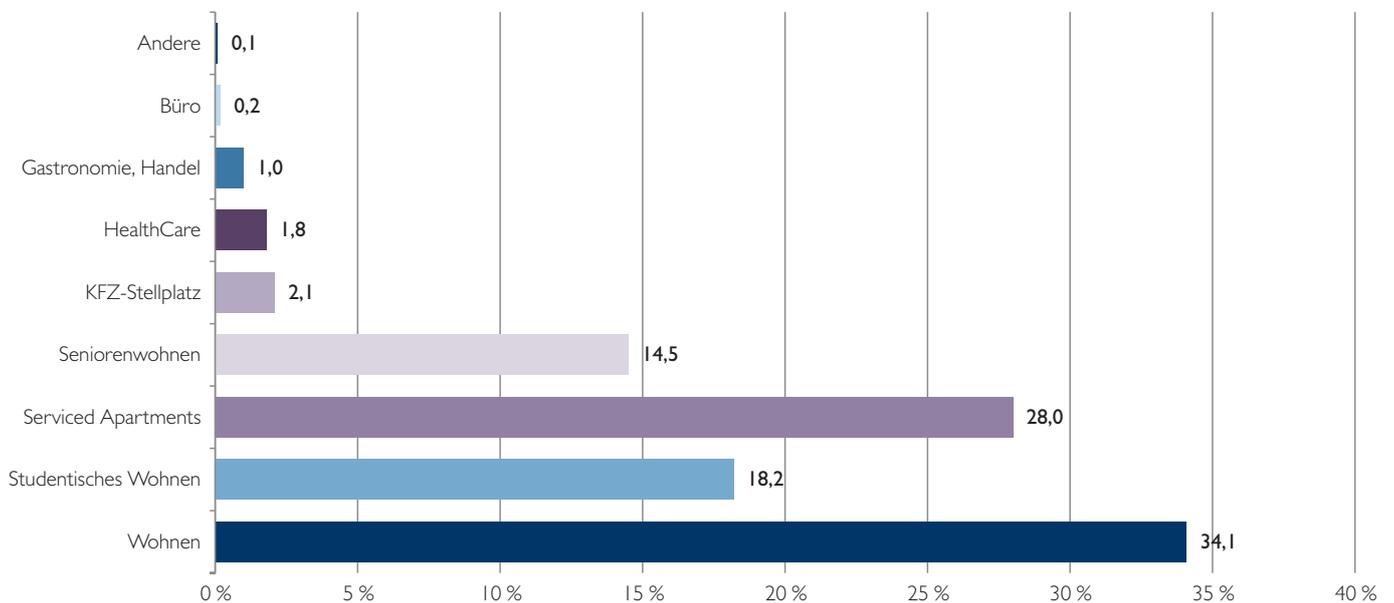
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

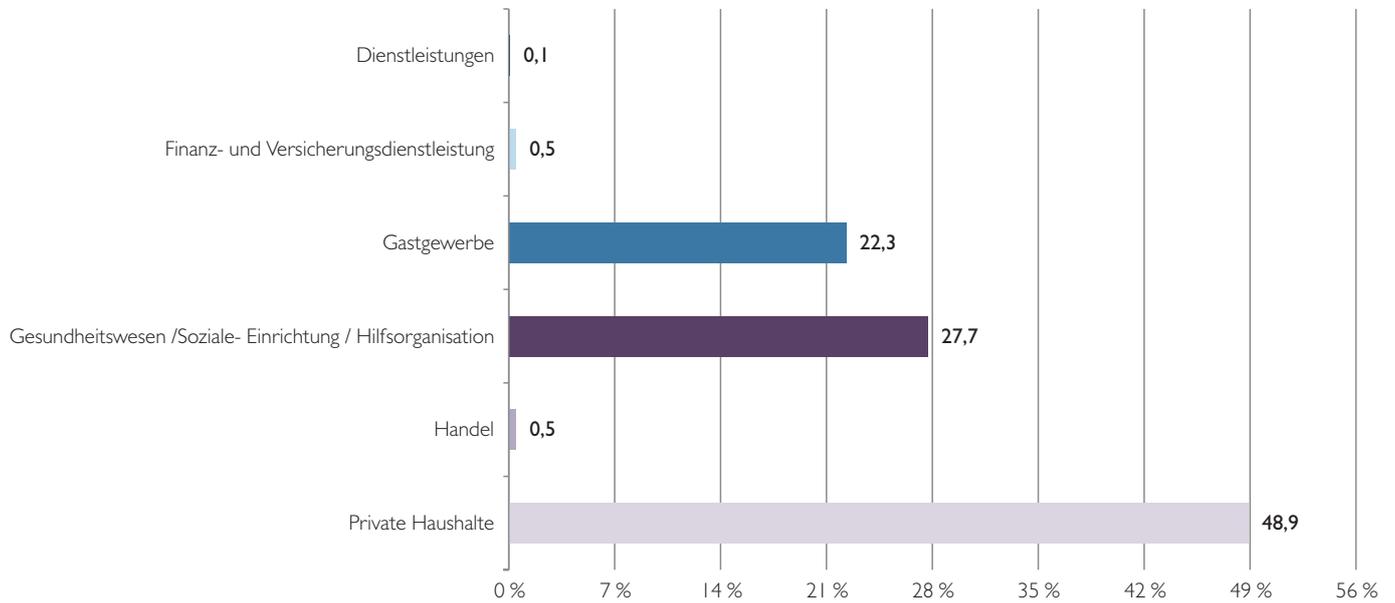
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



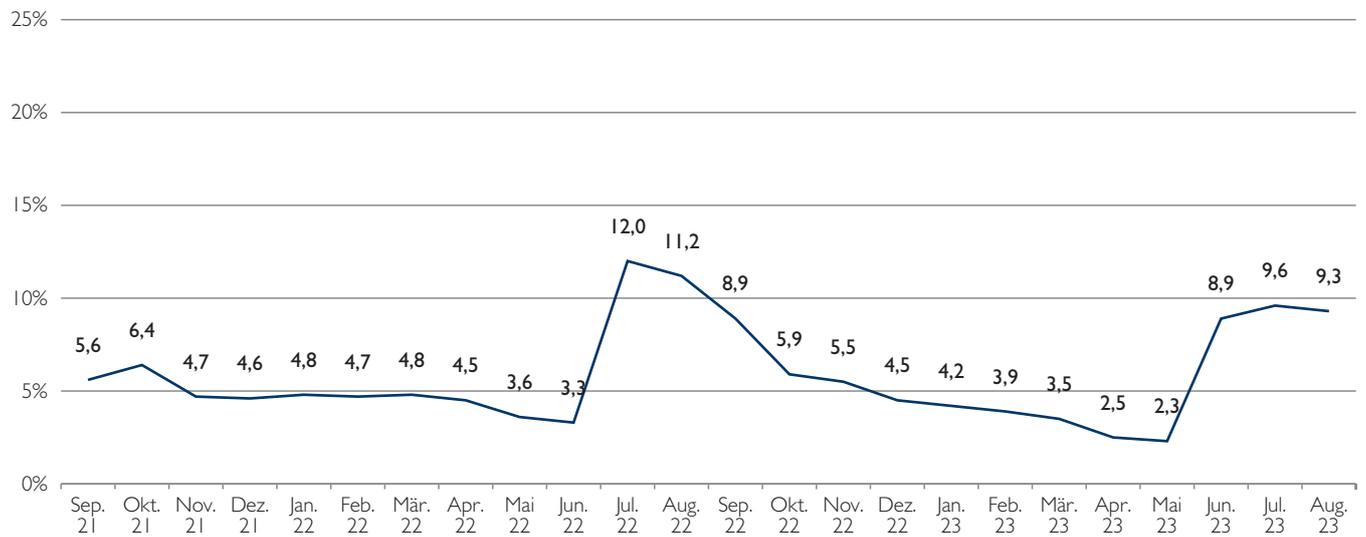
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



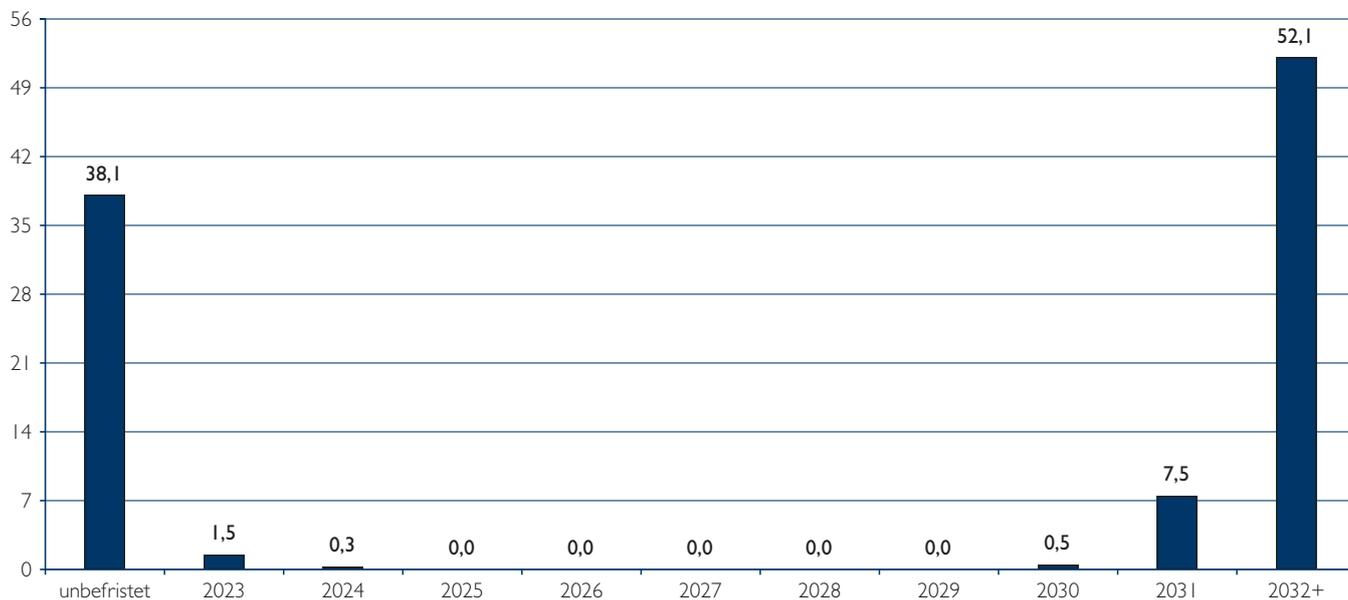
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

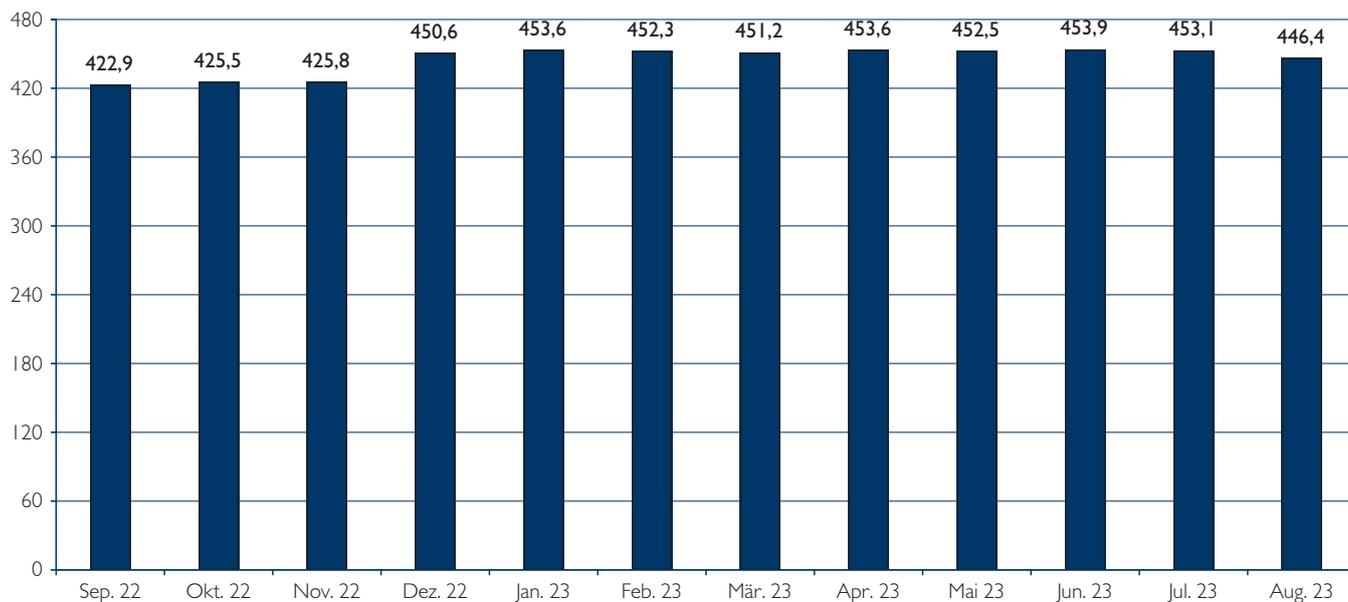
(in % der Nettosollmiete)



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

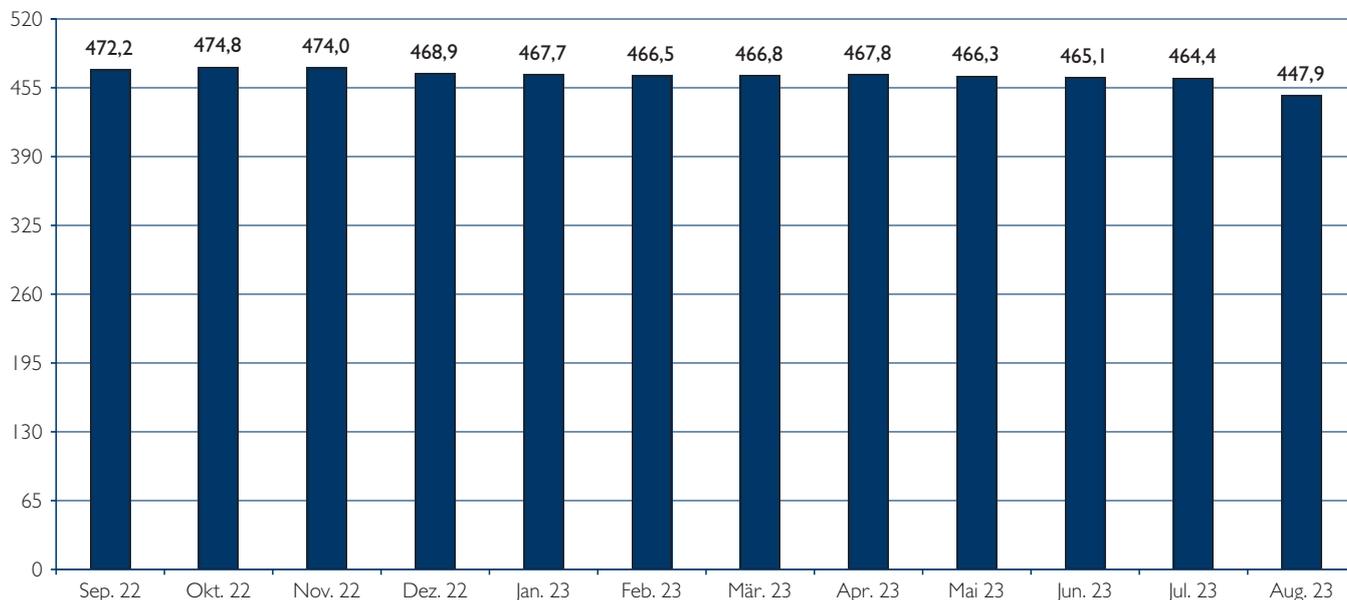
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	269,5	60%
Beteiligungen	59,8	13%
Liquiditätsanlagen ¹	72,4	16%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	144,8	32%
Bruttofondsvermögen	546,4	122%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-98,5	-22%
Nettofondsvermögen (NAV)	447,9	100%

¹ Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

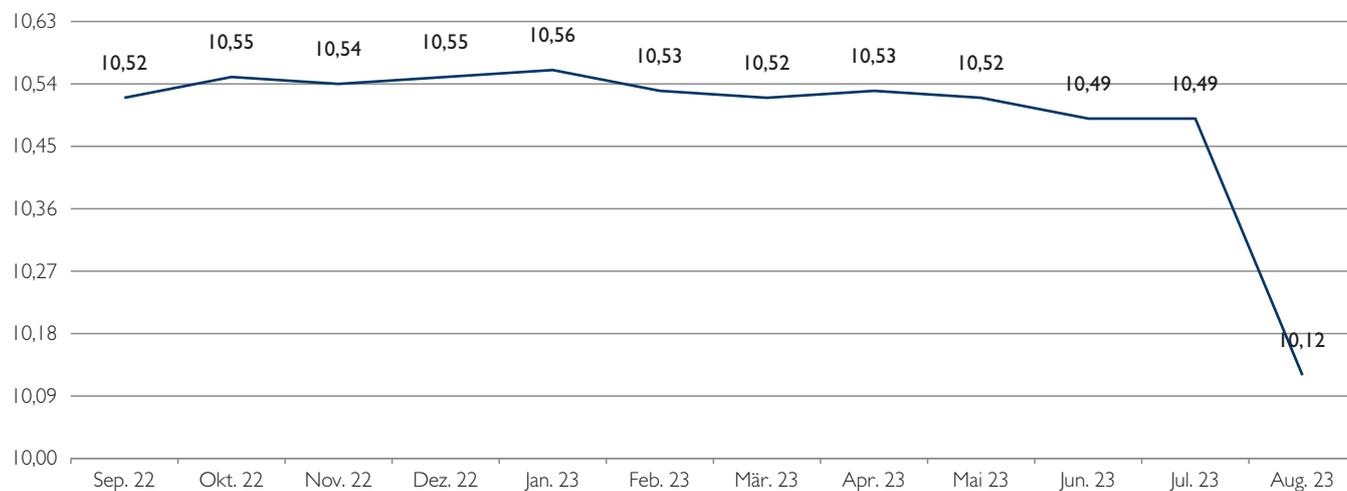
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.08.2023 - 31.08.2023	01.05.2023 - 31.08.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	180	682
Sonstige Erträge	332	1.317
Erträge aus Immobilien	1.059	4.436
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	1.570	6.434
Bewirtschaftungskosten	-182	-1.125
Steuern	-8	-37
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-85	-335
Verwaltungskosten	-295	-1.217
Sonstige Aufwendungen	-57	-193
Summe Aufwendungen	-627	-2.906
Ordentlicher Nettoertrag	943	3.528
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	0	0
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	32	-4
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	975	3.524
Nicht realisierte Gewinne	5	55
Nicht realisierte Verluste	-8.410	-12.139
Währungskursveränderungen	0	0
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-8.405	-12.084
Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.429	-8.560

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,20 EUR am 01.08.2023.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	3.559.607,99
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	7.999.996,50
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	6.227.610,33
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	8.000.000,00
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	14.000.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	2.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	499.995,00
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	352.766,95
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	14.005.041,67
LIGA Bank eG, Regensburg	5.000.000,00
Oberbank AG, München	718.056,69
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	10.000.000,00
Summe	72.363.075,13

Finanzierungen

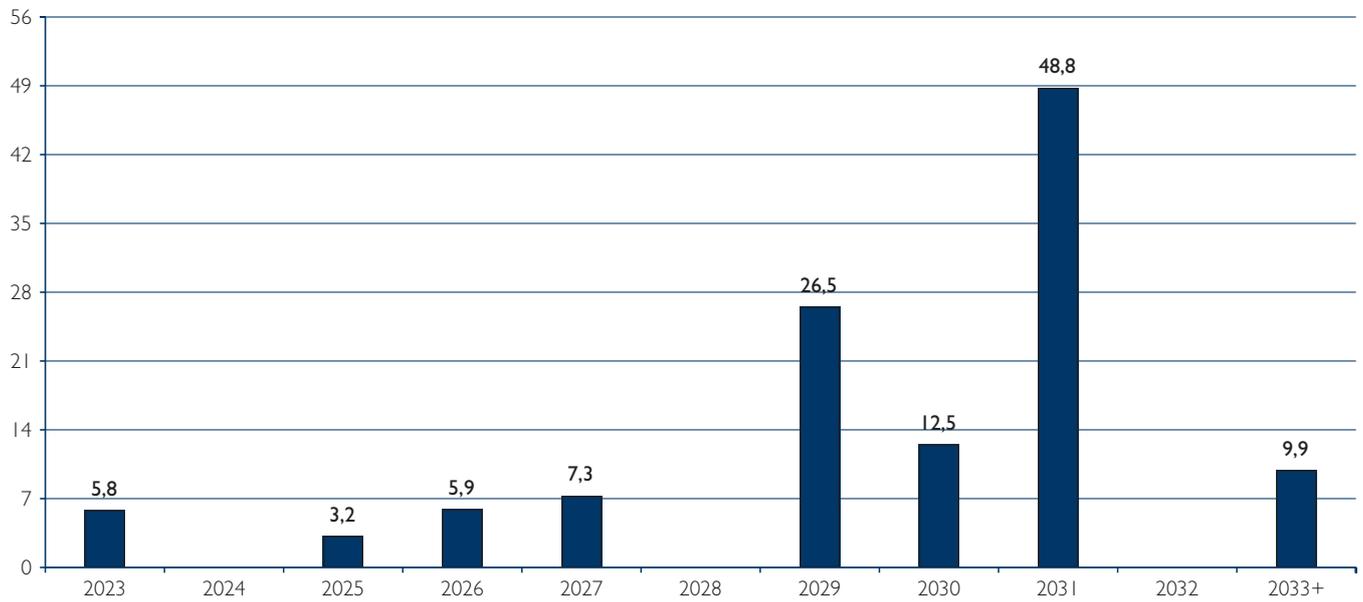
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6a	-	7,3	30.09.2027	F	1,45	30.09.2027
Berlin, Alfred-Jung-Straße 12	-	13,5	31.10.2029	F	0,53	31.10.2049
Wolfsburg, Amtsstraße 45,47	-	3,2	30.08.2025	F	1,17	30.08.2025
Hamburg, Kronsaaßweg 88	-	13,0	30.01.2029	F	1,29	30.01.2029
Berlin, Marzahner Chaussee 197-201	-	15,8	30.06.2031	F	1,15	30.06.2031
Hamburg, Herrengraben 54-60	-	12,5	30.09.2030	F	0,55	30.09.2030
Leipzig, Sternheimstraße 11	-	11,6	30.03.2031	F	0,79	30.03.2031
Leipzig, Tauchaer Straße 300,302	-	11,8	30.03.2031	F	0,89	30.03.2031
Gesamt direkt gehalten		88,7			0,94	
indirekt gehalten						
Arnhem, Kronenburgsingel 545,547	-	2,1	30.01.2026	F	1,40	30.01.2026
Arnhem, Kroonpark 10	-	3,8	30.01.2026	F	1,40	30.01.2026
Nieuwegein, Edisonbaan 14	-	9,6	30.06.2031	F	0,97	30.06.2031
Wien, Laaer Wald 1	-	9,9	31.03.2033	F	1,44	31.03.2033
Wien, Schottenaustraße 4	-	5,8	30.09.2023	V	4,54	30.09.2033
Gesamt indirekt gehalten		31,1			1,87	
Gesamt		119,9			1,18	

Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung	6,37 Jahre
--	-------------------

¹ FW = Fremdwährung

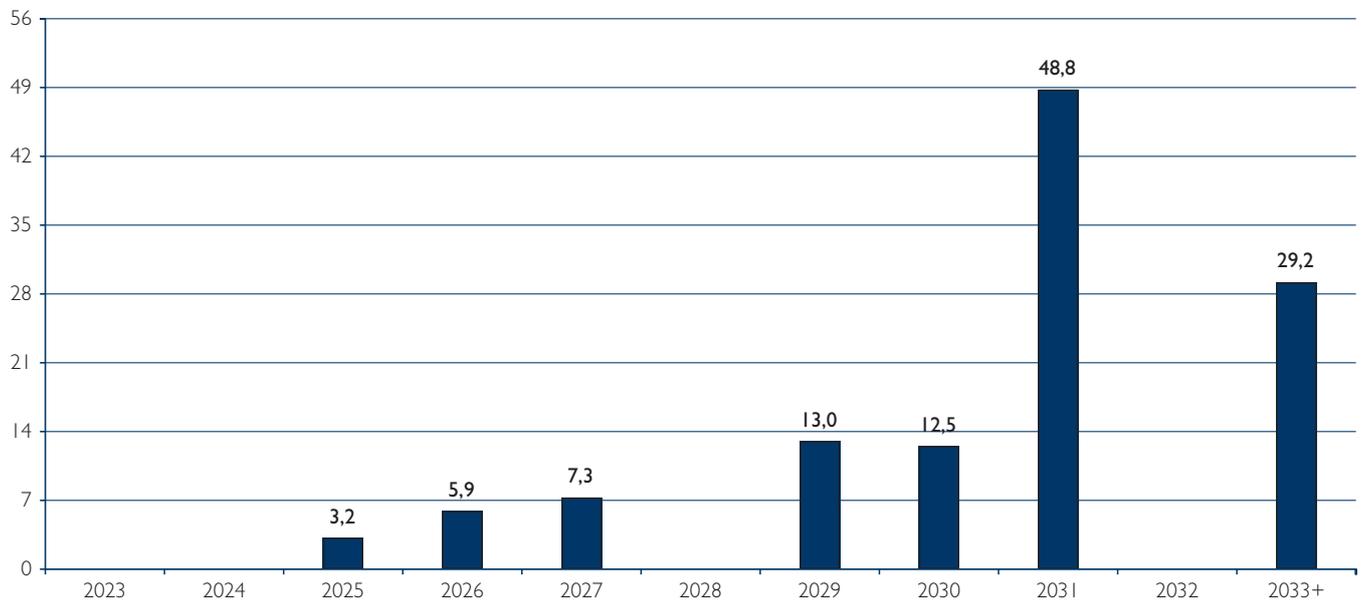
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,0%	99,0%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,39%	0,56%	2,91%
VaR - 1 Jahr	1,98%	2,80%	14,63%
Mittelwert			0,00%
Volatilität			1,21%
Solvabilität ²			109,01%
CVA-Charge ³			n/a
Eigenkapitalabzugsquote ⁴			n/a

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

³ Credit Valuation Adjustment.

⁴ Wir geben bei den EK-Abzugspositionen eine „Null-Meldung“ ab. Sollte diese Information für Sie relevant sein, so bitten wir Sie um Kontaktaufnahme, damit wir Ihnen das Dokument zukommen lassen können, auf das wir unsere Einschätzung basieren.

Der Fonds im Überblick

Fondsdetails	
Fondsstruktur	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) gemäß dem deutschem Investmentrecht KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch)
Zielinvestoren	erfahrene Privatanleger; professionelle (institutionelle) und semi-professionelle Investoren
Auflagedatum	19.07.2017
Fondsgeschäftsjahr	01. Mai – 30. April
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
Mindestzeichnungssumme	100.000 EUR
Ausgabeaufschlag ¹	bis zu 5 %
Rücknahmeaufschlag	nein
WKN / ISIN	A2DP6B / DE000A2DP6B6
Clearstream-Fähigkeit	ja
Anteilpreisermittlung	täglich

Bewertungssystematik	quartalsweise Wertermittlung von zwei externen und unabhängigen Sachverständigen
Rückgabefrist	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Anlagestrategie

Regionale Allokation	Primärstandorte: Metropolregionen und Großstädte überwiegend in Deutschland - z.B. Berlin, Hamburg, Köln, Stuttgart etc. Sekundärstandorte: Metropolregionen und Wachstumsregionen im Eurowährungsraum - z.B. Mainz, Braunschweig, Regensburg oder Paris, Arnhem, Nizza etc.
Sektorale Allokation	Wohnen
Zielvolumen Fonds	ca. 500 Mio. EUR
Fremdkapitalquote	max. 30 % des Immobilienvermögens (brutto)
Liquiditätsquote	mind. 5 % des Wertes des Sondervermögens
Zielgröße der Objekte	20 bis 50 Mio. EUR
Investitionsstil ²	Core
Anlagehorizont Objekte	Mittel bis langfristig (Ø 5 – 8 Jahre)
Netto-Zielrendite ³	3,5 % bis 4,5 % p.a. (BVI-Methode)
Ziel Ø-Ausschüttung ⁴	> Ø 3 % p.a.
Laufzeit Fonds	unbegrenzt

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr ⁵	max. 0,9375 % p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert)
Ankaufs- / Fertigstellungsgebühr	1,5 % bezogen auf den Kaufpreis bzw. auf die Baukosten. 60 % dieser Vergütung können bei "signing" und 40 % bei "closing" entnommen werden
Verkaufsgebühr	1,0 % (Basis: Verkaufspreis)
Einzelverkaufsgebühr	3 % (Basis: Verkaufspreis)
Performancegebühr ⁶	20 % der übersteigenden Rendite ab BVI-Rendite > 4,5 % p.a.
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.

¹ Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

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

³ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁴ Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden

⁵ Die Catella Real Estate AG wird den Höchstsatz der Verwaltungsgebühr gem. BAB nicht ausschöpfen. Mit dem Ziel, dass das Sondervermögen während der Anlaufzeit bzw. Aufbauphase im Verhältnis zu den bisher geltenden Kostenregelungen nicht mit einer überproportional hohen Verwaltungsvergütung belastet werden.

⁶ 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 Residential Investment Management GmbH, Berlin

T +49 (0) 30 887 28 529 – 0

F +49 (0) 30 887 28 529 – 29

E office_crim@catella-residential.com

W www.catella.com/wohnmobilienfonds

Michael Fink	Geschäftsführer CRIM / Client Relations	E michael.fink@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 111
Simon Günkel	Executive Director Institutional Sales u. Business Development	E simon.guenkel@catella-residential.com	M +49 (0) 152 388 48 396
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E daniel.simon@catella-residential.com	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 abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München kostenfrei in gedruckter Form angefordert werden.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Reporting enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der Catella sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Soweit in diesem Reporting Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio der Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios der Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. erfolgte Ausschüttungen werden als wieder angelegt behandelt, und gegebenenfalls erhöhte Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken, bleiben unberücksichtigt. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurückerhält. Soweit Aussagen in diesem Reporting keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den tatsächlichen Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieses Reportings wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es obliegt ausschließlich dem Anleger zu überprüfen, ob die Beteiligung an dem Anlageprodukt für ihn zulässig und geeignet ist, und sich vor einem Erwerb von Anteilen ggfs. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

Das in diesem Reporting beschriebene Anlageprodukt kann in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an dem Anlageprodukt nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Reporting enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella.