

MARKETING  
KOMMUNIKATION

CATELLA

## CATELLA MODERNES WOHNEN

OFFENES INLÄNDISCHES  
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN  
MONATSBERICHT 30. SEPTEMBER 2023

W  
WORK-  
ING  
OPENING  
3 MONATE  
ODER  
LÄNGER



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance bei -0,2 %\*
- Fristgerechte Fertigstellung der Wiener Projektentwicklung (33,1 Mio. EUR)
- Steigerung der Immobilienerträge im Rahmen der abschmelzenden Projektentwicklungsquote

Sehr geehrte Investoren,

die makroökonomischen Rahmenbedingungen des gestiegenen Zinsumfelds sowie die dadurch zurückgefahrte Transaktionsaktivität haben zum Ende des dritten Quartals leichte Auswirkungen auf die Aktualisierung der Verkehrswerte, welche die Monatsperformance von -0,2 %\* bedingt. Dies ist insbesondere auf zwei Betreiberobjekte im Bereich Seniorenwohnen in Leipzig zurückzuführen. Aufgrund der vollindexierten Pachtverträge hat sich ein deutliches Mieterhöhungspotenzial angesammelt, welches mietvertragsgemäß im Zuge des Vertragszyklus des Mieters mit den Versorgungskassen realisiert wird, so dass hier im nächsten Jahr im Rahmen des Nachholeffektes wieder mit einer gegenläufigen Wertentwicklung zu rechnen ist.

Das Projekt am Höchstädtplatz mit 122 kompakten Wohneinheiten im Wiener Stadtbezirk Brigittenau wurde Ende des Monats fristgerecht übergeben. Das Gebäude weist durch die Kombination des Anschlusses an das öffentliche Fernwärmenetz, der Beheizung und Kühlung mittels Bauteilaktivierung und den Eigenschaften einer Niedrigenergiehülle eine sehr gute Energieeffizienz auf. Die Zertifizierung des Gebäudes mit der Bewertungsstufe Gold im System der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) wird in Kürze erwartet.

Hervorzuheben ist auch die Zusammenarbeit mit dem Atelier Biedermann, welches als architektonisches Alleinstellungsmerkmal die Lichtkunstinstallation Counterweight x1 aus gewebten Glasfasern und Neoelementen im Eingangsbereich realisierte. Die Raumsulptur wirkt durch die Verbindung von Licht und Raum sowie einem Spiel von Geometrie und Harmonie.

Die Attraktivität der Wohnanlage sowie des Umfeldes wird durch die äußerst erfolgreiche Erstvermietung unterstrichen, so dass zum Stichtag der Übergabe bereits rund 69 % aller Flächen vermietet waren. Bedingt durch den Reportingstichtag geht das Gebäude im September noch komplett als Leerstand in die Statistik über, wodurch die Leerstandsquote auf S. 7 ansteigt. Mit dem Mietbeginn im Oktober sowie der weiter fortschreitenden Erstvermietung wird dieser Wert in kommenden Monaten signifikant sinken.

Im Zuge der letzten Fertigstellungen ist der Anteil der Projektentwicklungen von 27,4 % (Basis AuM und beurkundete Akquisitionen) im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 10,2 % gesunken. Mit der einzigen noch ausstehenden Fertigstellung in Berlin wird der Übergang zu einem reinen Bestandsportfolio zeitnah abgeschlossen sein, was sich positiv auf die Mieterträge und somit die direkte Performance auswirken wird.

Trotz des schwierigen Projektentwicklungsumfelds mit den Auswirkungen der Corona-Krise und den durch den Ukraine-Krieg verstärkten Engpässen in den Lieferketten liegt auch die verbleibene Projektentwicklung weiterhin im vorgesehenen Bauzeitplan.

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 30. September 2023 (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 30.09.2023			
WKN	A2DP6B	ISIN	DE000A2DP6B6
Anteilpreis	10,10 EUR	Umlaufende Anteile	42.753.081 Stück
Nettofondsvermögen	431,74 Mio. EUR	Immobilienvermögen <sup>2</sup>	450,07 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	26,6%	Liquiditätsquote	12,8%
Anzahl Objekte	18	WALT <sup>3</sup>	11,9 Jahre
Vermietungsquote <sup>1</sup>	86,9%	Mietrückstand <sup>1</sup>	0,6%
Ausschüttung 01.08.2023	0,20 EUR/Anteil		
Performance <sup>4</sup>			
Performance aktueller Monat	-0,2%	Performance 12 Monate rollierend <sup>5</sup>	-2,1%
Performance YTD-Fonds GJ <sup>6</sup>	-2,2%	Performance IST-Kalenderjahr <sup>7</sup>	-2,4%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	1,4%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.	n/a
Portfolioanteil – AuM <sup>8</sup>			
Anteil Projektentwicklung	2,9%	Anteil Seniorenwohnen	12,6%
Anteil studentisches Wohnen	18,2%	Anteil Serviced Apartments	23,6%
Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen <sup>9</sup>			
Anteil Projektentwicklung	10,2%	Anteil Seniorenwohnen	11,6%
Anteil studentisches Wohnen	16,8%	Anteil Serviced Apartments	21,8%

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-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

<sup>2</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>3</sup> WALT: Weighted Average Lease Term – gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge.

<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> 01.10.2022 - 30.09.2023

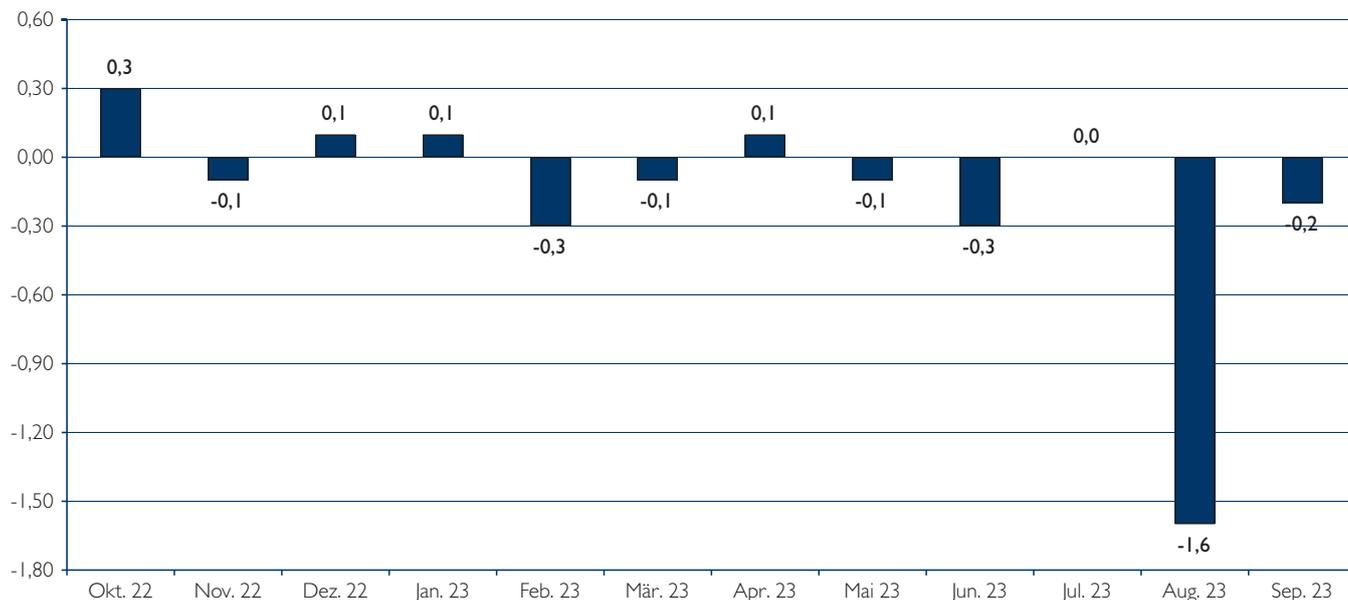
<sup>6</sup> 01.05.2023 - 30.09.2023

<sup>7</sup> 01.01.2023 - 30.09.2023

<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

18

Anzahl Länder AuM

4

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

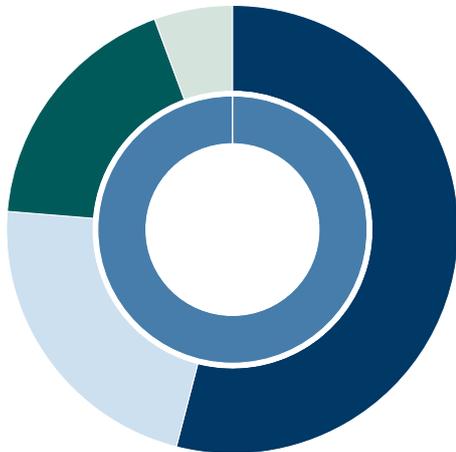
450,1

● Assets under Management (AuM)



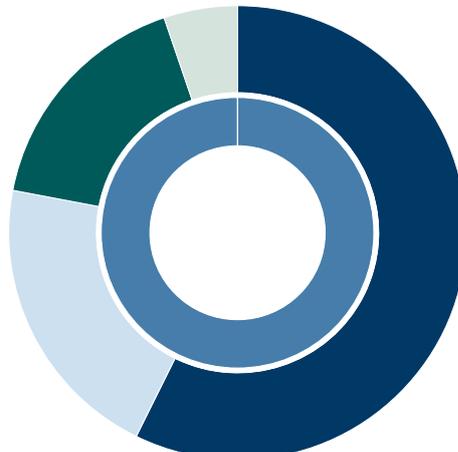
## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Deutschland 54,0%
- Österreich 22,3%
- Niederlande 18,1%
- Frankreich 5,6%
- Core 100,0%

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



- Deutschland 57,3%
- Österreich 20,7%
- Niederlande 16,8%
- Frankreich 5,2%
- Core 100,0%

<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	8	1.474	-	229,6	-	4.471	98,2%
Frankreich	2	215	-	25,2	-	3.039	100,0%
Niederlande	4	386	-	81,5	-	4.372	97,5%
Österreich	3	446	-	100,6	-	4.976	42,4%
<b>Summe</b>	<b>17</b>	<b>2.521</b>	<b>-</b>	<b>436,9</b>	<b>-</b>	<b>4.435</b>	<b>86,9%</b>
<b>Projektentwicklungen nach BNL<sup>2,3</sup></b>							
Deutschland (Berlin)	1	279	-	13,2	49,5	5.047	geplante Fertigstellung Q4 2023
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>279</b>	<b>-</b>	<b>13,2</b>	<b>49,5</b>	<b>5.047</b>	<b>-</b>

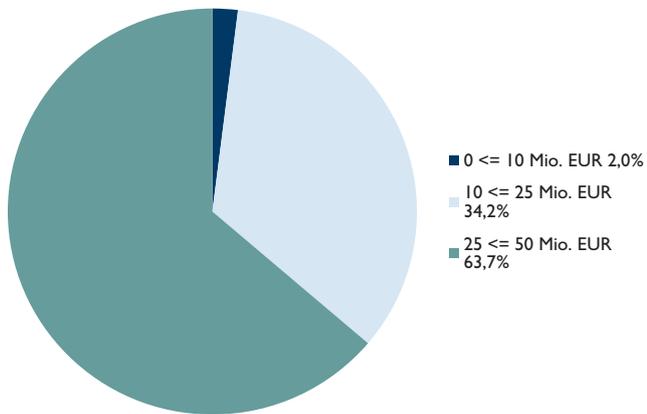
<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

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

<sup>3</sup> Bei den Projektentwicklungen werden in der Spalte "Verkehrswerte" die bisher bezahlten Kaufpreisanteile dargestellt und in der Spalte "Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche" wird mit dem Kaufpreis gerechnet.

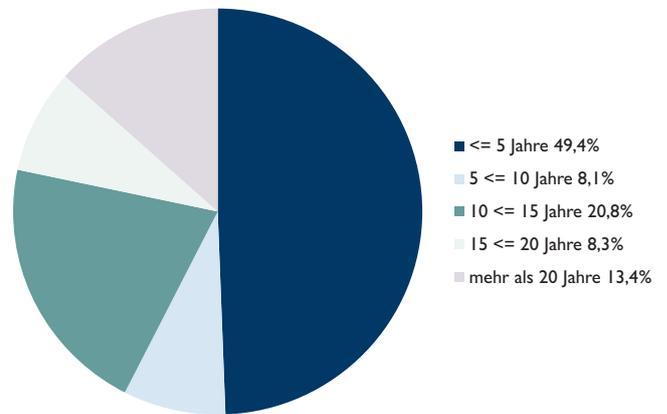
## Größenklassen der Immobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

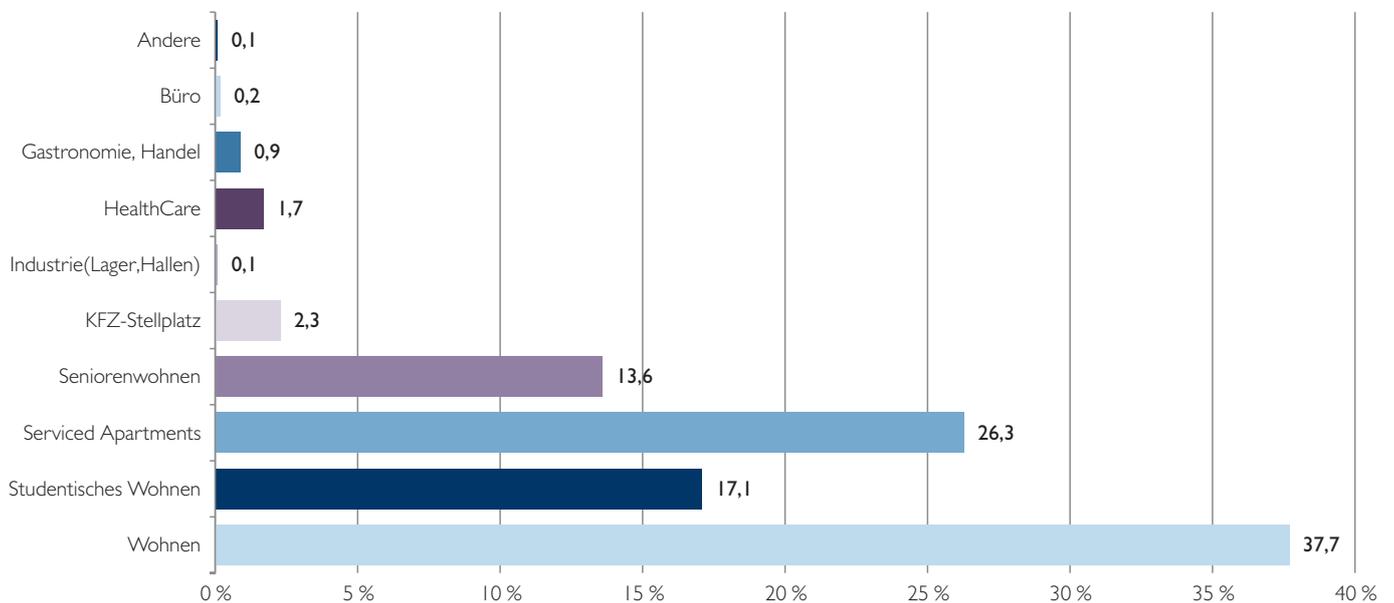
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

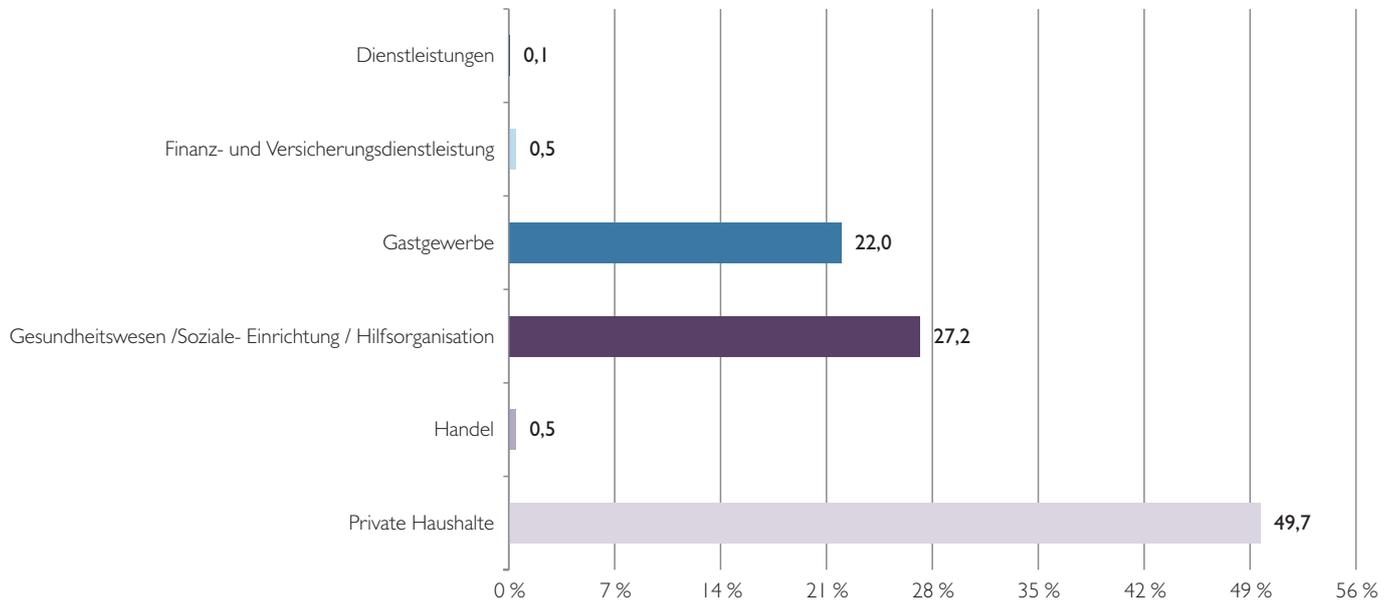
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



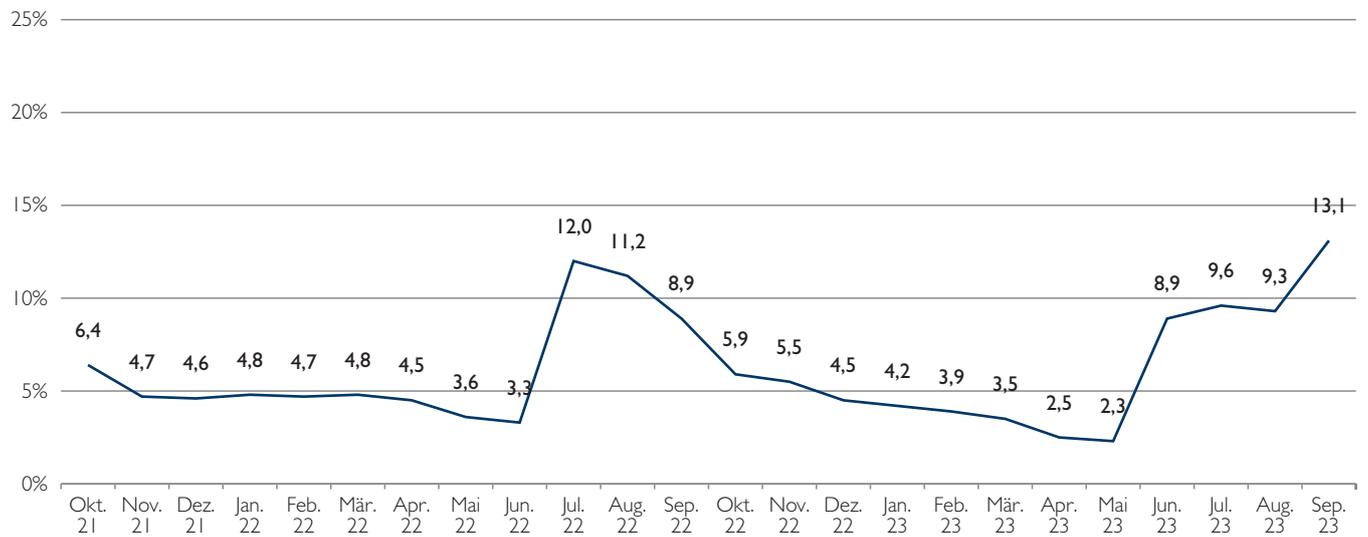
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



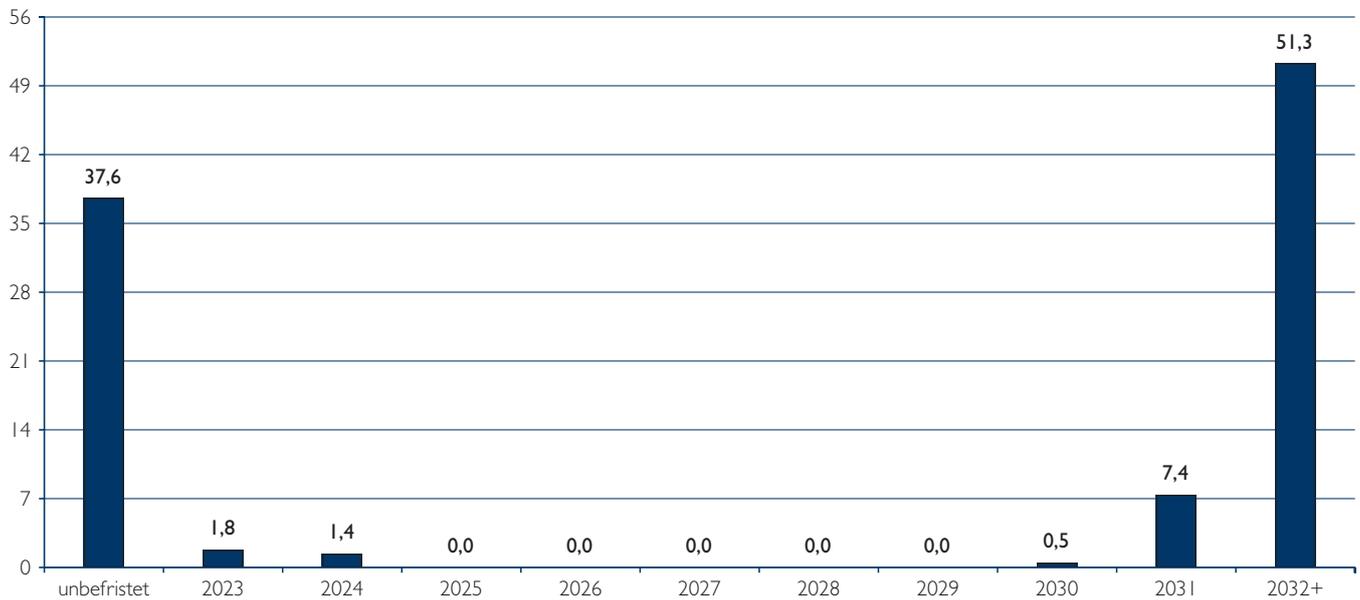
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

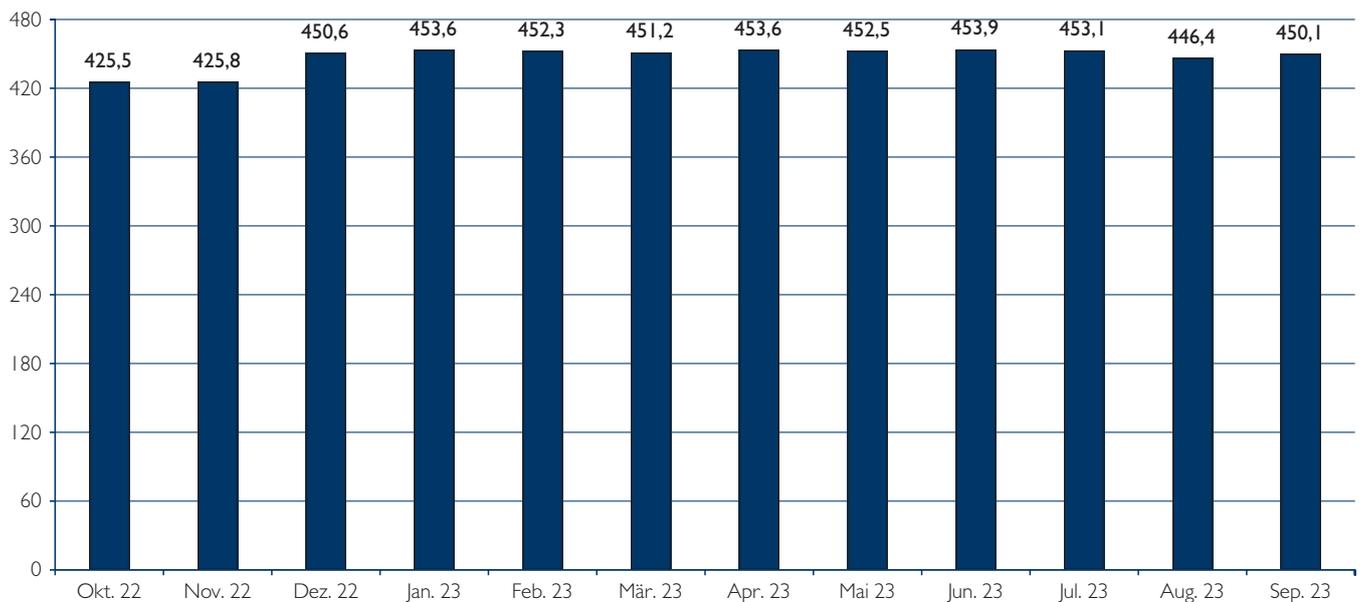
(in % der Nettosollmiete)



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

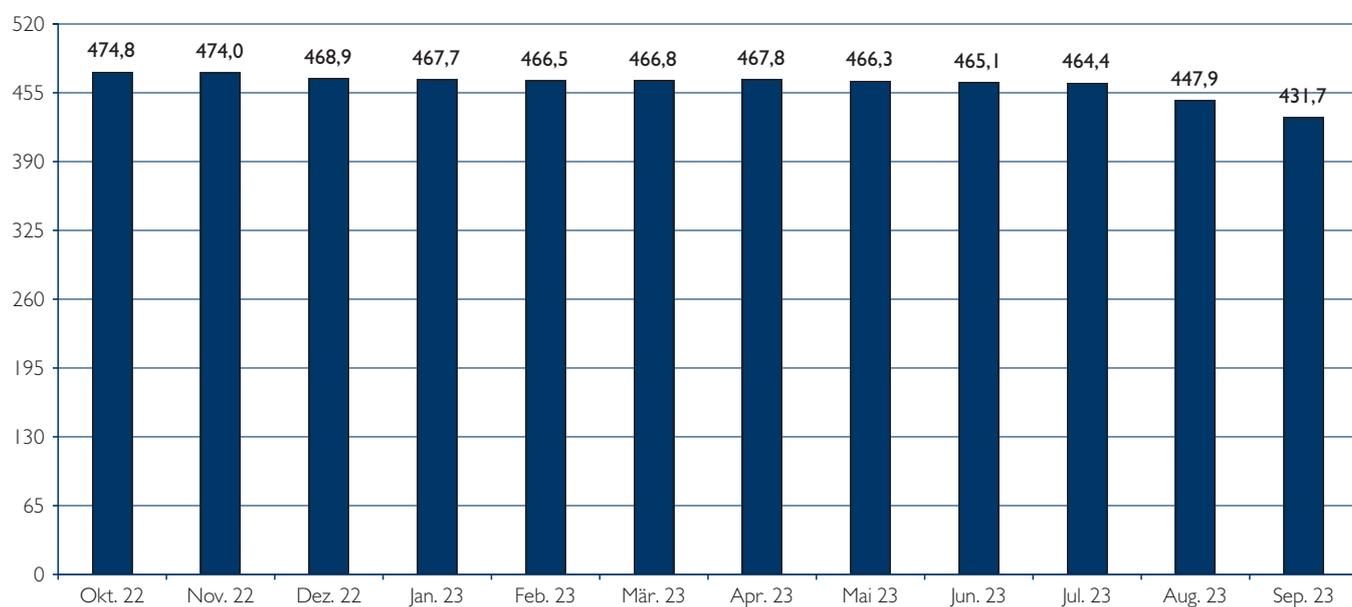
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	268,0	62%
Beteiligungen	62,6	14%
Liquiditätsanlagen <sup>1</sup>	55,3	13%
Sonstige Vermögensgegenstände <sup>2</sup>	144,7	34%
<b>Bruttofondsvermögen</b>	<b>530,5</b>	<b>123%</b>
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-98,8	-23%
<b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>	<b>431,7</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Die Liquidität wird in Form von täglich fälligen Bankeinlagen gehalten.

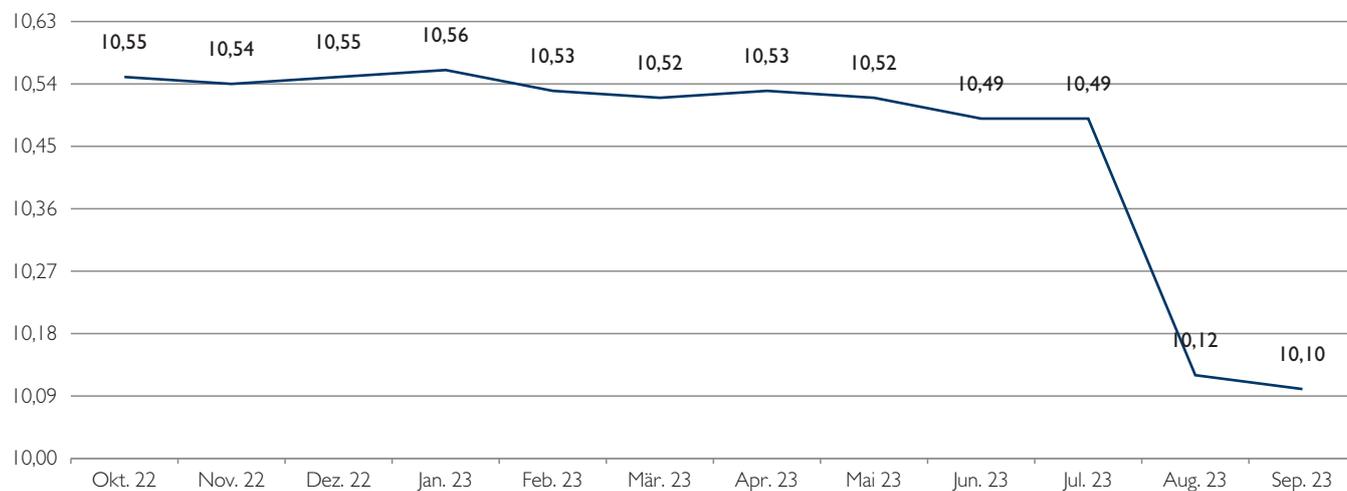
<sup>2</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.09.2023 - 30.09.2023	01.05.2023 - 30.09.2023
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	167	849
Sonstige Erträge	321	1.638
Erträge aus Immobilien	1.275	5.711
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	0
Eigengeldverzinsung	0	0
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.763</b>	<b>8.198</b>
Bewirtschaftungskosten	-416	-1.540
Steuern	-10	-47
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-83	-418
Verwaltungskosten	-287	-1.503
Sonstige Aufwendungen	-24	-217
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-819</b>	<b>-3.725</b>
<b>Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>944</b>	<b>4.473</b>
Realisierte Gewinne	0	0
Realisierte Verluste	0	0
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-124	-129
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>820</b>	<b>4.344</b>
Nicht realisierte Gewinne	18	72
Nicht realisierte Verluste	-1.706	-13.845
Währungskursveränderungen	0	0
<b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.688</b>	<b>-13.772</b>
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-868</b>	<b>-9.428</b>

## 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	1.356.155,58
Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	8.021.085,93
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	1.665.869,15
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	8.000.000,00
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	9.000.000,00
Hamburg Commercial Bank AG, Hamburg	2.000.000,00
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	99.985,00
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	352.766,95
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	9.039.860,00
LIGA Bank eG, Regensburg	5.000.000,00
Oberbank AG, München	718.056,69
Sparkasse Hanau AöR, Hanau	10.023.274,61
<b>Summe</b>	<b>55.277.053,91</b>

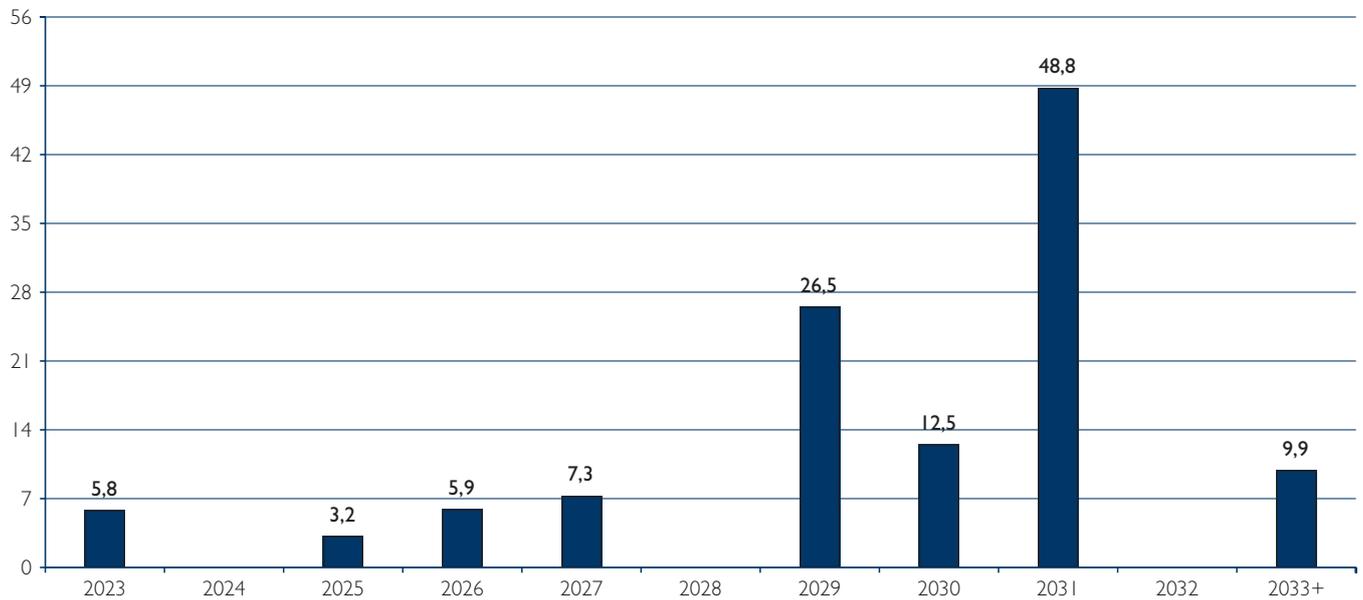
## Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) <sup>1</sup>	(in Mio. EUR)				
<b>direkt gehalten</b>						
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
<b>Gesamt direkt gehalten</b>		<b>88,7</b>			<b>0,94</b>	
<b>indirekt gehalten</b>						
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
<b>Gesamt indirekt gehalten</b>		<b>31,1</b>			<b>1,87</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>119,9</b>			<b>1,18</b>	
<b>Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung</b>	<b>6,29 Jahre</b>					

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

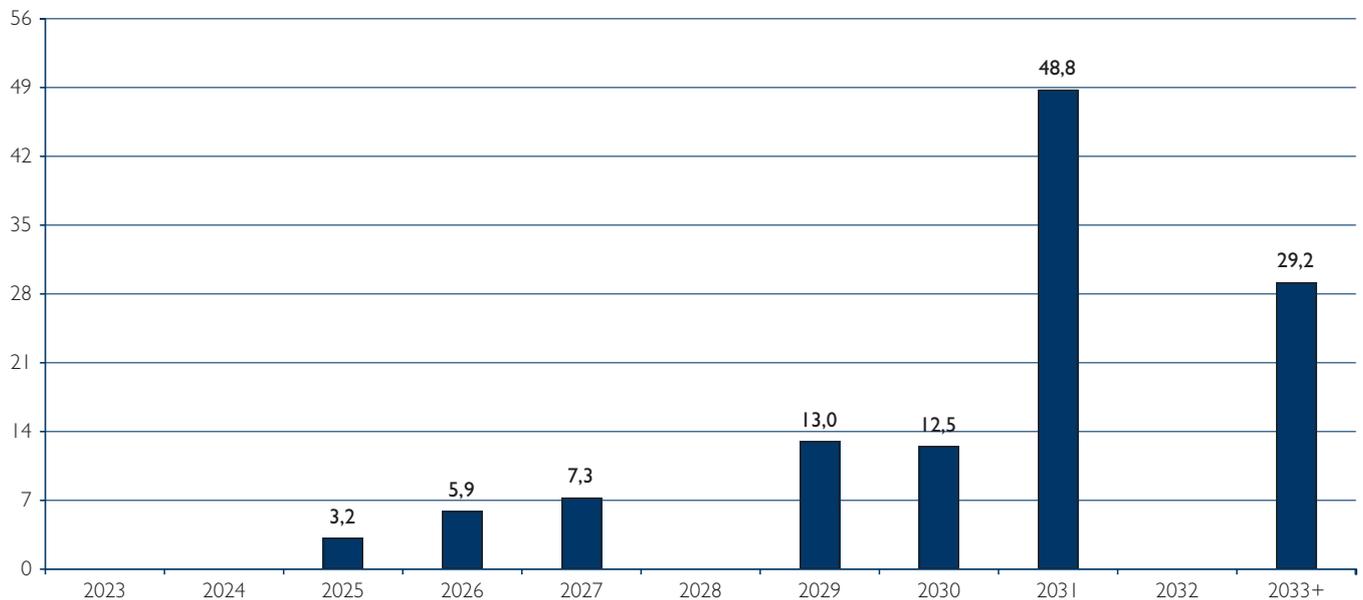
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Risikomanagement

Value at Risk (VaR) <sup>1</sup>			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,0%	99,0%	99,9%
VaR - 10 Tage	0,39%	0,55%	2,95%
VaR - 1 Jahr	1,96%	2,77%	14,83%
Mittelwert			0,00%
Volatilität			1,19%
Solvabilität <sup>2</sup>			112,57%
CVA-Charge <sup>3</sup>			n/a
Eigenkapitalabzugsquote <sup>4</sup>			n/a

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

<sup>3</sup> Credit Valuation Adjustment.

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup>	bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag	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 <sup>2</sup>	Core
Anlagehorizont Objekte	Mittel bis langfristig (Ø 5 – 8 Jahre)
Netto-Zielrendite <sup>3</sup>	3,5 % bis 4,5 % p.a. (BVI-Methode)
Ziel Ø-Ausschüttung <sup>4</sup>	> Ø 3 % p.a.
Laufzeit Fonds	unbegrenzt

### Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr <sup>5</sup>	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 <sup>6</sup>	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.

<sup>1</sup> Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

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

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

<sup>4</sup> Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</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 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](mailto:office_crim@catella-residential.com)

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

Michael Fink	Geschäftsführer CRIM / Client Relations	E <a href="mailto:michael.fink@catella-residential.com">michael.fink@catella-residential.com</a>	M +49 (0) 152 388 48 111
Simon Günkel	Executive Director Institutional Sales u. Business Development	E <a href="mailto:simon.guenkel@catella-residential.com">simon.guenkel@catella-residential.com</a>	M +49 (0) 152 388 48 396
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E <a href="mailto:daniel.simon@catella-residential.com">daniel.simon@catella-residential.com</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.