

CATELLA

## CATELLA MODERNES WOHNEN

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



# MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Monatsperformance September bei +0,1 %\*
- Sehr hohe Vermietungsquote von 98,1 % spiegelt Attraktivität der Fondsimmobilien wider
- Finanzierungsstruktur mit einer gewichteten Restlaufzeit von 4,7 Jahren bei einem Fremdfinanzierungszinssatz von Ø 1,4 %

Sehr geehrte Investoren,

der Catella Modernes Wohnen verzeichnet im September eine Monatsperformance von +0,1 %\*. Zum Ende des dritten Quartals weist das Sondervermögen bei stabiler Portfoliozusammensetzung ein Immobilienvermögen von rund 448 Mio. EUR auf.

Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten, insbesondere in den zentralen Ballungsräumen und Universitätsstädten Deutschlands, macht sich auch zum Beginn des Wintersemesters bemerkbar. Aufgrund veränderter politischer Rahmenbedingungen, angepasster Visa-Bestimmungen und vergleichsweise niedriger Gesamtkosten einschließlich der Studiengebühren verzeichnet Deutschland inzwischen die höchste Zahl internationaler Studierender unter allen nicht englischsprachigen Ländern Europas. Entsprechend positiv hat sich die Nachfrage nach studentischem und kleinteiligem Wohnen in den vergangenen Jahren entwickelt.

Im Zeitverlauf der Leerstandsquote (Seite 7) wird der Abbau der Leerstandsquote ausgehend von den letzten Erstvermietungen deutlich, sodass die Vermietungsquote im Jahr 2025 mehrheitlich deutlich über 97 % lag. Im Monat September ist die Leerstandsquote auf 1,9 % abgesunken, was den niedrigsten Stand der vergangenen 24 Monate darstellt. Insbesondere in Anbetracht der modernen Wohnformen mit flexibleren sowie kürzeren Mietvertragslaufzeiten und unter Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve stellt dies einen sehr niedrigen Wert dar und unterstreicht die Attraktivität der Fondsimmobilien.

Dank eines durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatzes von 1,4 % und einer gewichteten Restlaufzeit von 4,7 Jahren profitiert der Fonds von vergleichsweise günstigen Finanzierungsbedingungen und verfügt über ein solides Finanzierungsfundament.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Dominik Faber

*Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 30. September 2025 (Stichtagsbetrachtung).*

*\* Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe [www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/](http://www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungsstatistik/)); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Ein etwaig erhobener Rücknahmeabschlag reduziert die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.*

#### Eckdaten per 30.09.2025

|                               |                 |                                 |                  |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| WKN                           | A2DP6B          | ISIN                            | DE000A2DP6B6     |
| Anteilpreis                   | 9,73 EUR        | Umlaufende Anteile              | 36.213.125 Stück |
| Nettofondsvermögen            | 352,20 Mio. EUR | Immobilienvermögen <sup>3</sup> | 448,28 Mio. EUR  |
| Fremdfinanzierungsquote       | 29,1%           | Liquiditätsquote                | 8,6%             |
| Anzahl Objekte                | 17              | WALT <sup>4</sup>               | 8,7 Jahre        |
| Vermietungsquote <sup>1</sup> | 98,1%           | Mietrückstand <sup>2</sup>      | 1,5%             |
| Ausschüttung 01.08.2025       | 0,31 EUR/Anteil |                                 |                  |

#### Performance<sup>5</sup>

|                                              |       |                                               |       |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|-------|
| Performance aktueller Monat                  | 0,10% | Performance 12 Monate rollierend <sup>6</sup> | 1,93% |
| Performance YTD-Fonds GJ <sup>7</sup>        | 0,30% | Performance IST-Kalenderjahr <sup>8</sup>     | 1,21% |
| Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a. | 1,32% | Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.      | n/a   |

#### Portfolioanteil – AuM<sup>9</sup>

|                             |       |                            |       |
|-----------------------------|-------|----------------------------|-------|
| Anteil Projektentwicklung   | 0,0%  | Anteil Seniorenwohnen      | 11,9% |
| Anteil studentisches Wohnen | 17,9% | Anteil Serviced Apartments | 23,5% |

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

|                             |       |                            |       |
|-----------------------------|-------|----------------------------|-------|
| Anteil Projektentwicklung   | 0,0%  | Anteil Seniorenwohnen      | 11,9% |
| Anteil studentisches Wohnen | 17,9% | Anteil Serviced Apartments | 23,5% |

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> Auf Basis Jahres-Nettosollmiete.

<sup>3</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

<sup>4</sup> WALT: Weighted Average Lease Term – Unbefristete Mietverträge werden in der Berechnung nicht berücksichtigt.

<sup>5</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>6</sup> 01.10.2024 - 30.09.2025

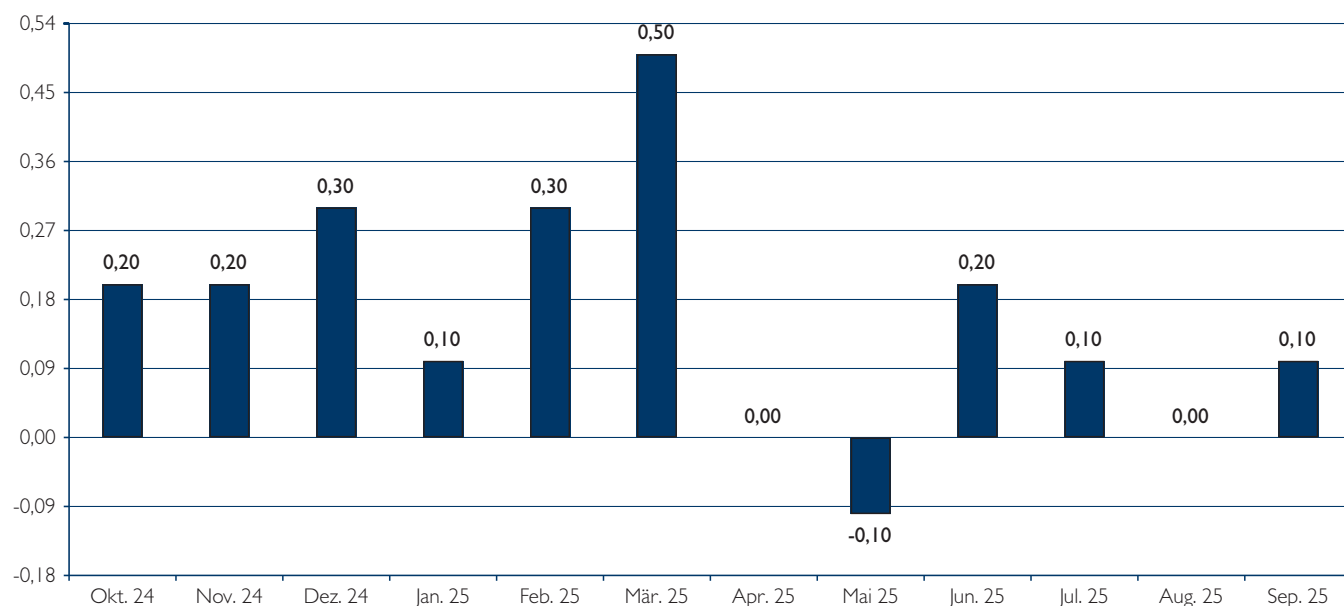
<sup>7</sup> 01.05.2025 - 30.09.2025

<sup>8</sup> 01.01.2025 - 30.09.2025

<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

17

Anzahl Länder AuM

4

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

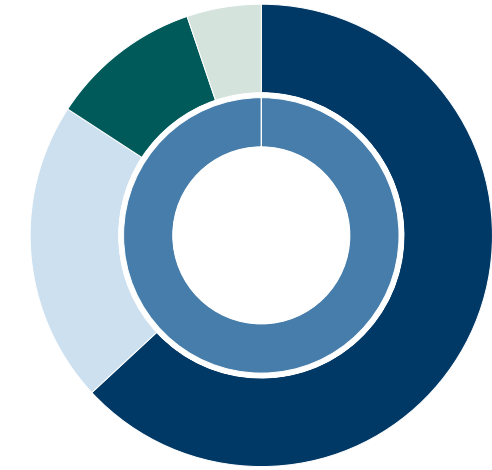
448,3

● Assets under Management (AuM)



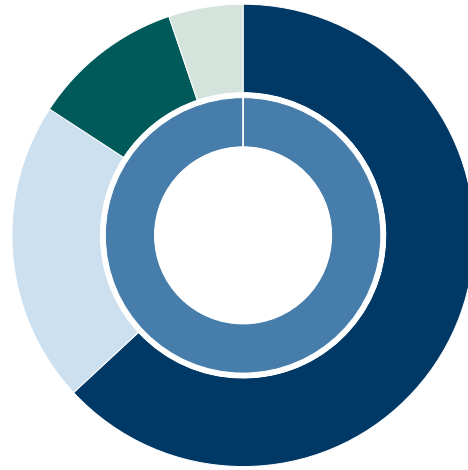
## Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Deutschland 63,1% ■ Österreich 21,1% ■ Niederlande 10,6%  
■ Frankreich 5,2%  
■ Core 100,0%

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



■ Deutschland 63,1% ■ Österreich 21,1% ■ Niederlande 10,6%  
■ Frankreich 5,2%  
■ Core 100,0%

<sup>1</sup> Auf Basis der Verkehrswerte AuM, Kaufpreise Bestandsobjekte vor BNL, Kaufpreise Projektentwicklungen vor und nach BNL.

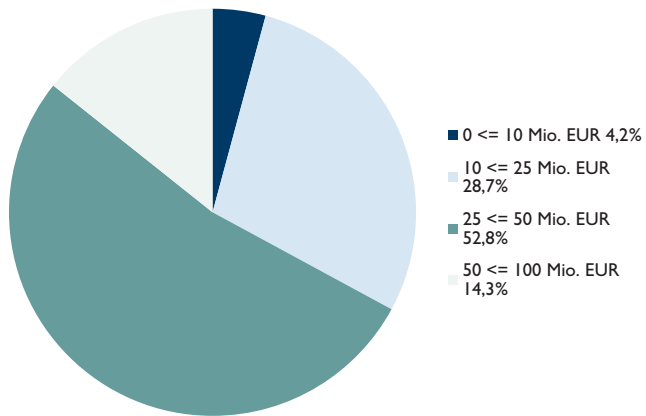
## Aktuelles Portfolio – Überblick

| 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                | 9              | 1.762            | -                                                  | 282,6                                 | -                                           | 4.247                                        | 98,9%            |
| Frankreich                 | 2              | 215              | -                                                  | 23,5                                  | -                                           | 2.839                                        | 100,0%           |
| Niederlande                | 3              | 257              | -                                                  | 47,5                                  | -                                           | 4.448                                        | 97,3%            |
| Österreich                 | 3              | 446              | -                                                  | 94,7                                  | -                                           | 4.756                                        | 95,7%            |
| <b>Summe</b>               | <b>17</b>      | <b>2.680</b>     | <b>-</b>                                           | <b>448,3</b>                          | <b>-</b>                                    | <b>4.253</b>                                 | <b>98,1%</b>     |

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

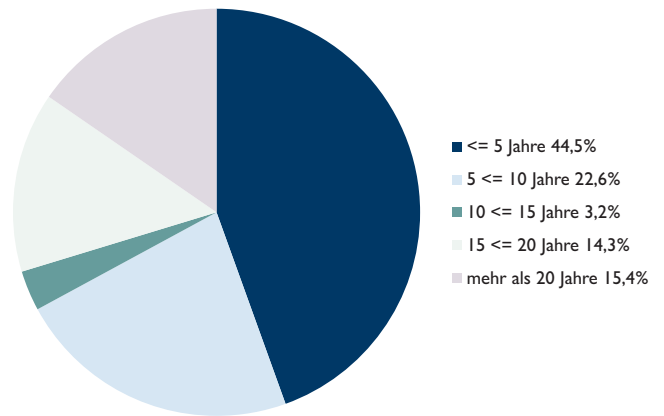
## Größenklassen der Immobilien

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



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

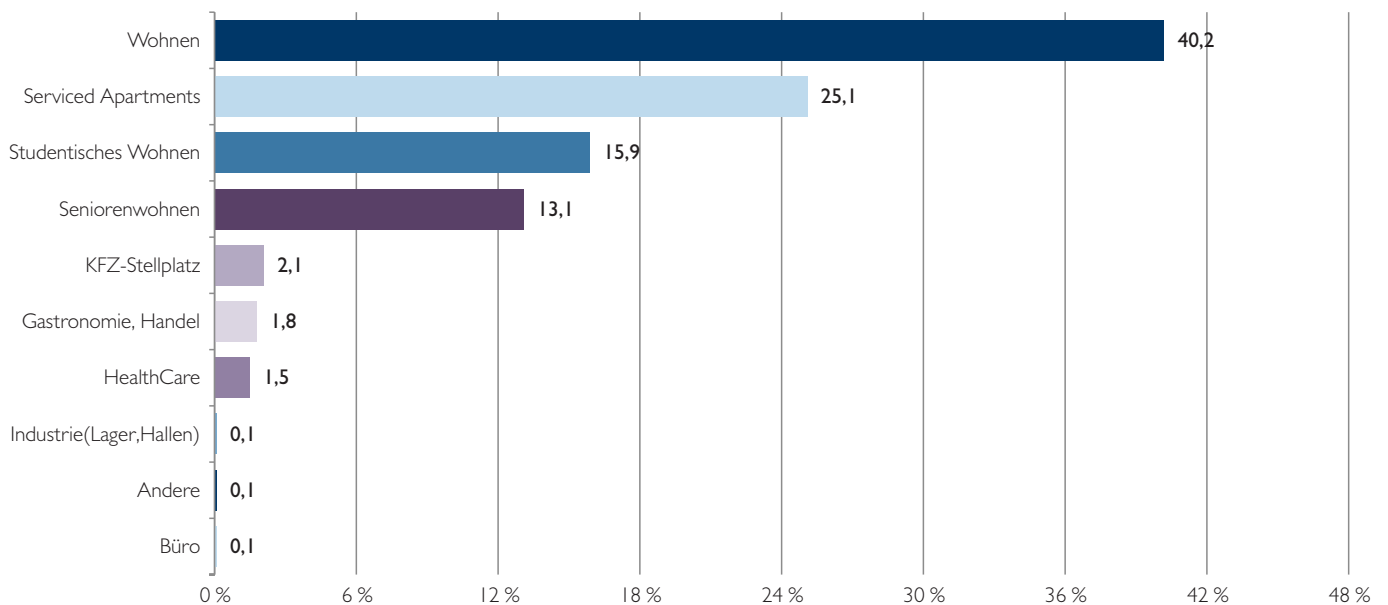
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

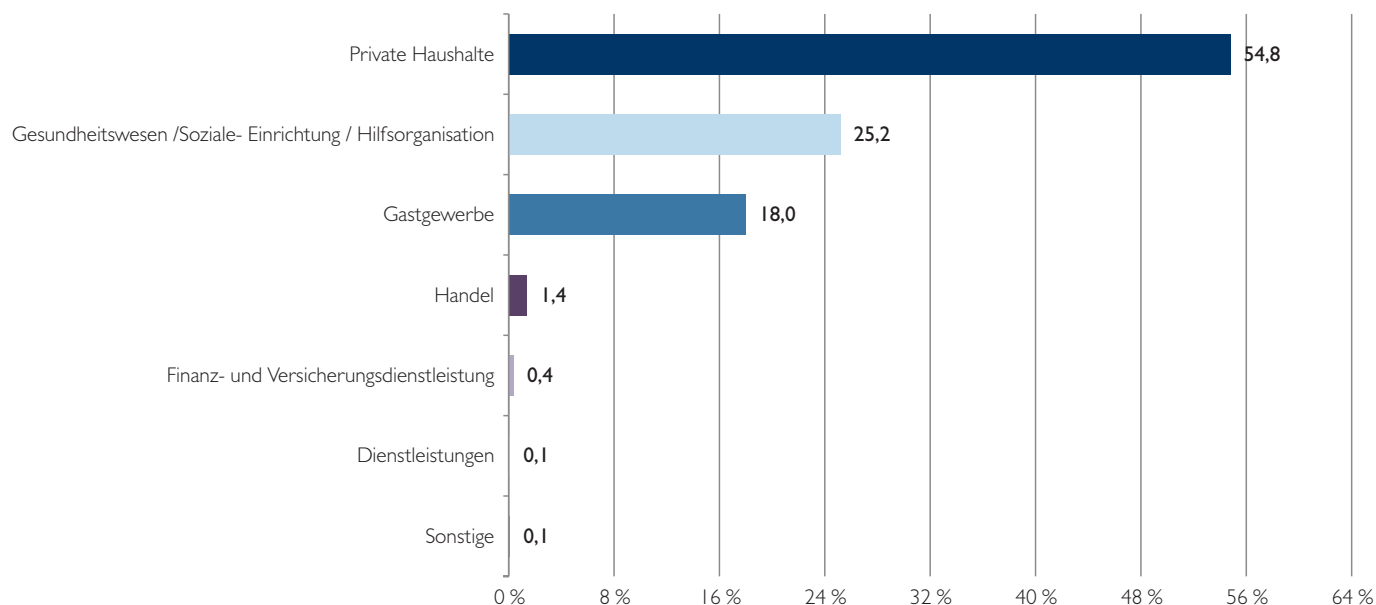
## Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosolllmiete)



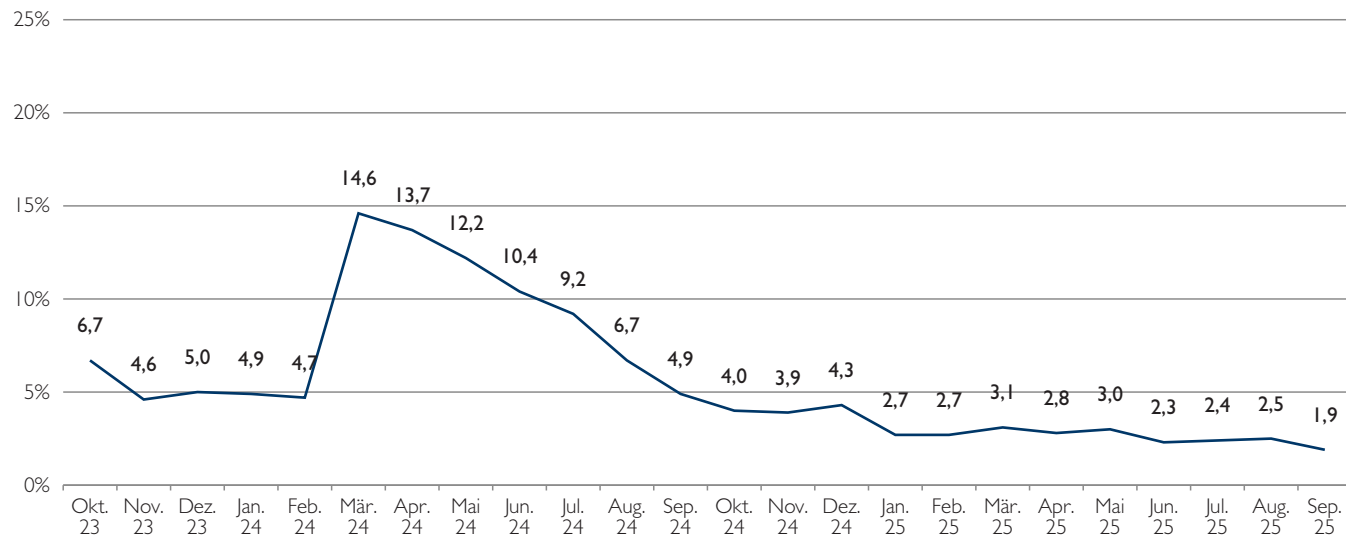
## Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



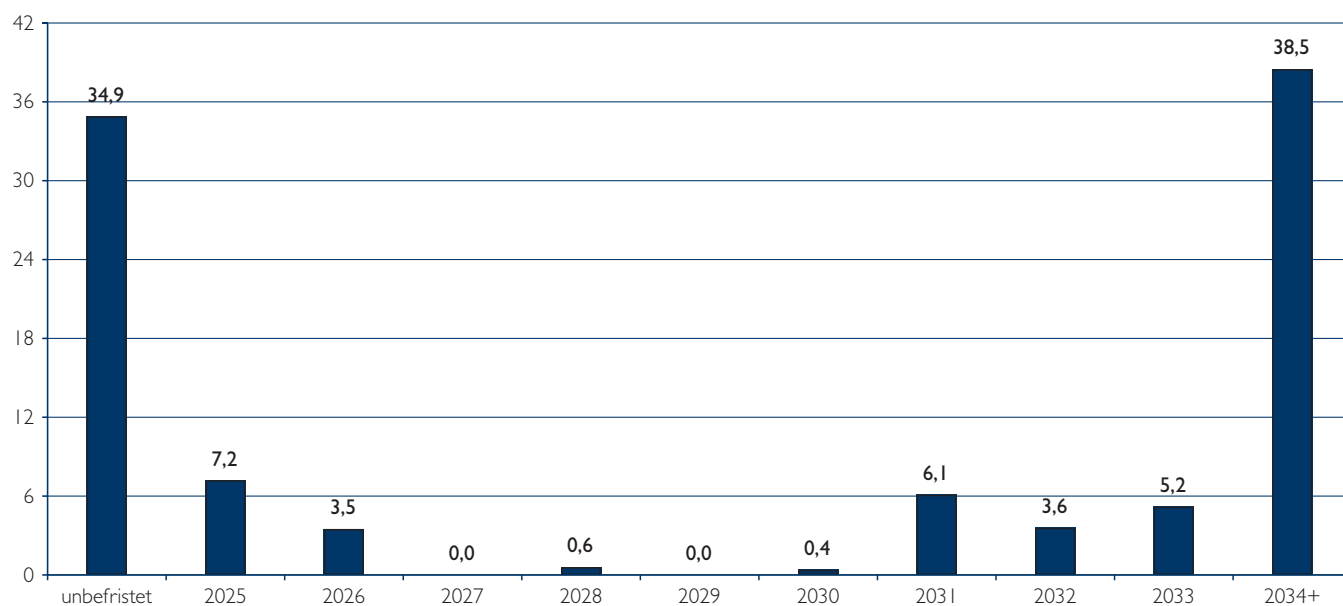
## Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



## Restlaufzeit der Mietverträge

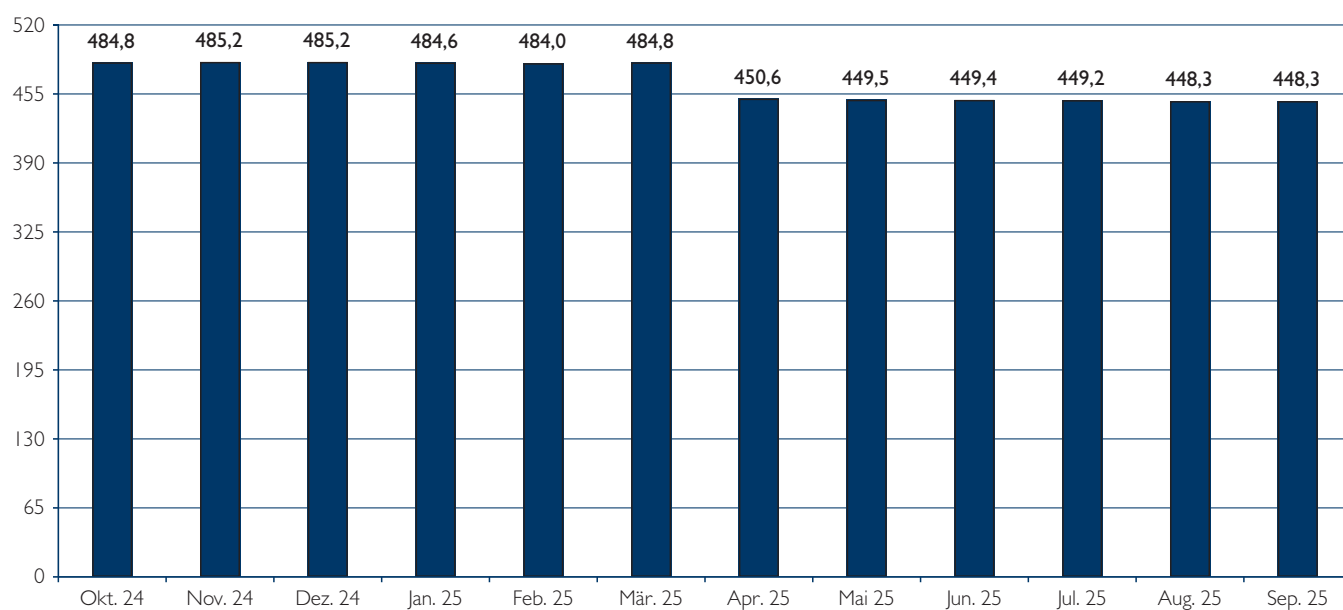
(in % der Nettosollmiete)



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

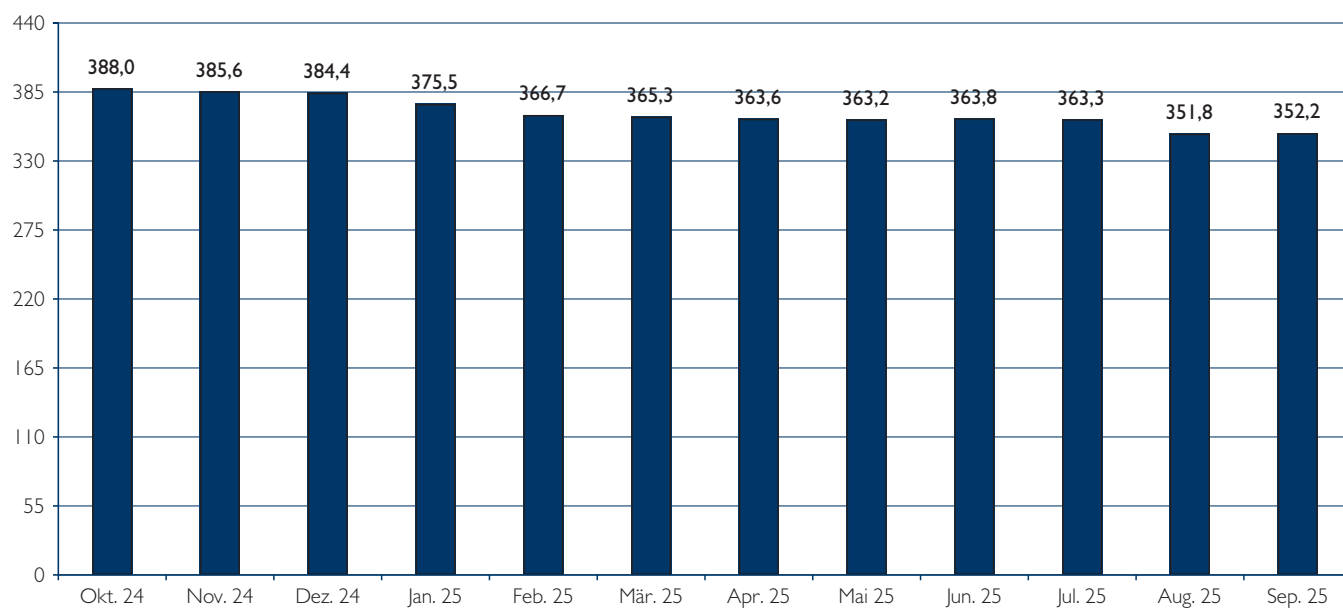
## Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



## Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



## Fondsvermögen

|                                            | Mio. EUR     | Anteil am NAV |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Liegenschaften                             | 306,1        | 87%           |
| Beteiligungen                              | 48,7         | 14%           |
| Liquiditätsanlagen                         | 30,1         | 9%            |
| Sonstige Vermögensgegenstände <sup>1</sup> | 75,2         | 21%           |
| <b>Bruttofondsvermögen</b>                 | <b>460,1</b> | <b>131%</b>   |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen       | -107,9       | -31%          |
| <b>Nettofondsvermögen (NAV)</b>            | <b>352,2</b> | <b>100%</b>   |

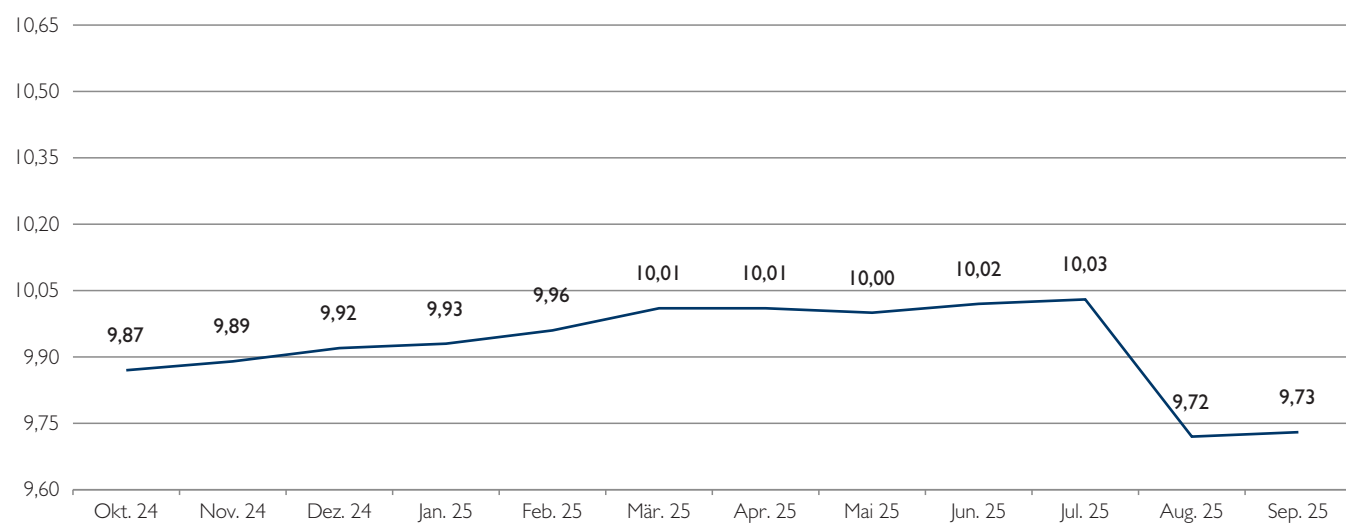
<sup>1</sup> Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

## Ertrags- und Aufwandsrechnung

|                                                                    | IST-Monat<br>01.09.2025 - 30.09.2025 | YTD Fonds-GJ<br>01.05.2025 - 30.09.2025 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                    | in TEUR                              | in TEUR                                 |
| Zinsen aus Liquiditätsanlagen                                      | 25                                   | 215                                     |
| Sonstige Erträge                                                   | 253                                  | 1.283                                   |
| Erträge aus Immobilien                                             | 1.456                                | 7.097                                   |
| Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften             | 0                                    | 0                                       |
| Eigengeldverzinsung                                                | 0                                    | 0                                       |
| <b>Summe Erträge</b>                                               | <b>1.734</b>                         | <b>8.595</b>                            |
| Bewirtschaftungskosten                                             | -295                                 | -1.465                                  |
| Steuern                                                            | -165                                 | -520                                    |
| Zinsen aus Kreditaufnahmen                                         | -84                                  | -419                                    |
| Verwaltungskosten                                                  | -232                                 | -1.195                                  |
| Sonstige Aufwendungen                                              | -26                                  | -182                                    |
| <b>Summe Aufwendungen</b>                                          | <b>-801</b>                          | <b>-3.782</b>                           |
| <b>Ordentlicher Nettoertrag</b>                                    | <b>933</b>                           | <b>4.813</b>                            |
| Realisierte Gewinne                                                | 0                                    | 0                                       |
| Realisierte Verluste                                               | 0                                    | -2                                      |
| <b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>                         | <b>0</b>                             | <b>-2</b>                               |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich                                 | 0                                    | -6                                      |
| <b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                   | <b>933</b>                           | <b>4.805</b>                            |
| Nicht realisierte Gewinne                                          | 368                                  | 621                                     |
| Nicht realisierte Verluste                                         | -671                                 | -3.442                                  |
| Währungskursveränderungen                                          | 0                                    | 0                                       |
| <b>Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres</b> | <b>-303</b>                          | <b>-2.821</b>                           |
| <b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>                                | <b>630</b>                           | <b>1.984</b>                            |

## Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,31 EUR am 01.08.2025.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

## Liquidität

| Kreditinstitut                                          | in EUR               |
|---------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Liquidität auf Fondsebene</b>                        |                      |
| Aareal Bank AG, Wiesbaden                               | 1.730.033,06         |
| Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn           | 2.563.890,74         |
| CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München               | 5.758.718,42         |
| DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster                   | 37.004,47            |
| DZ Bank AG, Frankfurt am Main                           | 5.500.000,00         |
| Evangelische Bank eG, Kassel                            | 122,71               |
| UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München          | 167,22               |
| Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München | 5.515.320,84         |
| Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart             | 5.428.383,12         |
| LIGA Bank eG, Regensburg                                | 1.500.000,00         |
| Oberbank AG, München                                    | 2.103.909,20         |
| Sparkasse Hanau AöR, Hanau                              | 3.753,87             |
| <b>Summe</b>                                            | <b>30.141.303,65</b> |

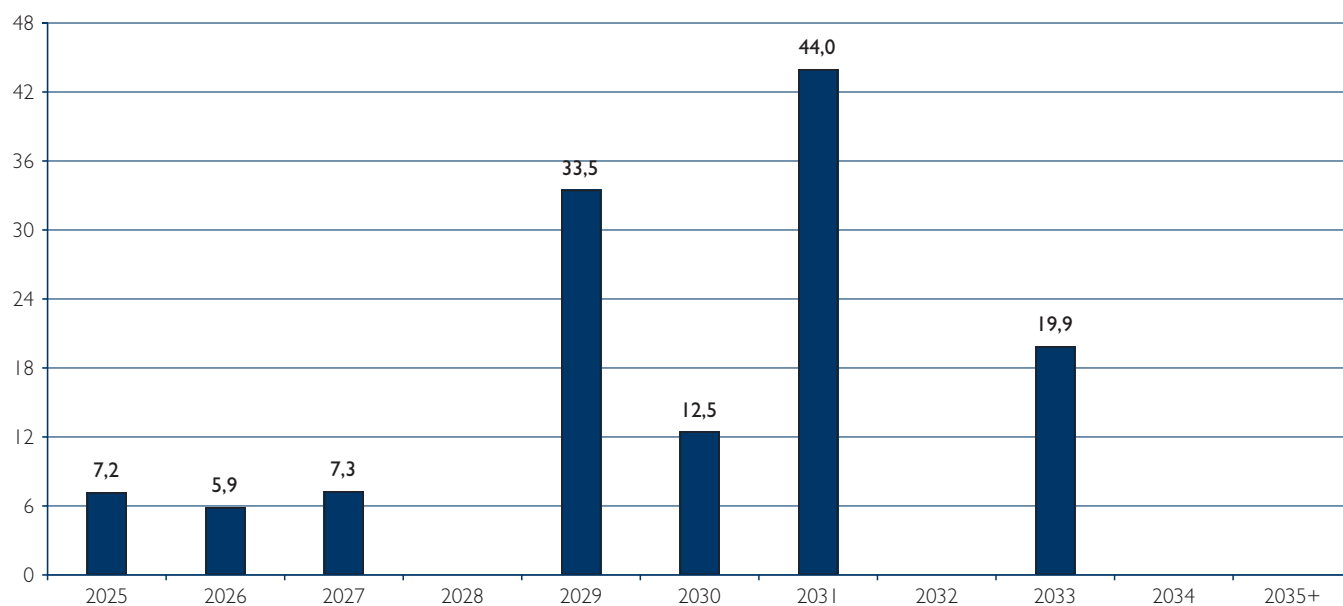
## Finanzierungen

| Objekte                                 | Kreditvolumen in          |               | Zinsbindung<br>bis | Zinsart<br>Fest (F)/<br>Variabel (V) | Zinssatz<br>(in %) | Kreditlaufzeit |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                         | (in Mio. FW) <sup>1</sup> | (in Mio. EUR) |                    |                                      |                    |                |
| 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           | 30.09.2025         | V                                    | 3,44               | 30.08.2030     |
| Hamburg, Kronsaaßweg 88                 | -                         | 13,0          | 30.01.2029         | F                                    | 1,29               | 30.01.2029     |
| Berlin, Marzahner Chaussee 199-201      | -                         | 20,6          | 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                  |                           | 93,5          |                    |                                      | 1,02               |                |
| indirekt gehalten                       |                           |               |                    |                                      |                    |                |
| Arnheim, Kronenburgsingel 545,547       | -                         | 2,1           | 30.01.2026         | F                                    | 1,40               | 30.01.2026     |
| Arnheim, Kroonpark 10                   | -                         | 3,8           | 30.01.2026         | F                                    | 1,40               | 30.01.2026     |
| Wien, Laaer Wald 1 Stiege 2             | -                         | 9,9           | 31.03.2033         | F                                    | 1,44               | 31.03.2033     |
| Wien, Schottenaustraße 4                | -                         | 10,0          | 30.09.2033         | F                                    | 2,95               | 30.09.2033     |
| Wien, Lorenz-Mandl-Gasse 19,21          | -                         | 4,0           | 30.09.2025         | V                                    | 3,33               | 31.03.2034     |
| Wien, Lorenz-Mandl-Gasse 19,21          | -                         | 7,0           | 30.09.2029         | F                                    | 3,20               | 31.03.2034     |
| Gesamt indirekt gehalten                |                           | 36,8          |                    |                                      | 2,38               |                |
|                                         |                           |               |                    |                                      |                    |                |
| Gesamt                                  |                           | 130,3         |                    |                                      | 1,41               |                |
|                                         |                           |               |                    |                                      |                    |                |
| Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung |                           | 4,66 Jahre    |                    |                                      |                    |                |

<sup>1</sup> FW = Fremdwährung

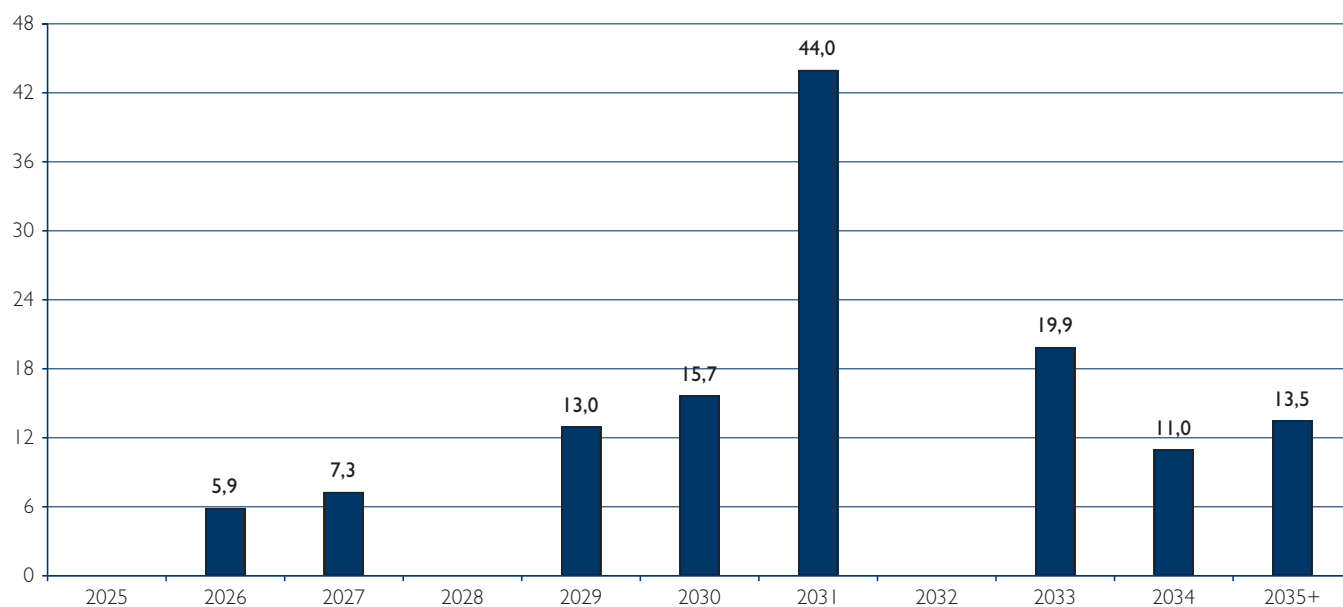
## Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



## Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



## Risikomanagement

| Value at Risk (VaR) <sup>1</sup> |        |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| Konfidenzniveau (Certainty)      | 95,00% | 99,00% | 99,90% |
| 1 Tag                            | 0,14%  | 0,21%  | 0,81%  |
| 10 Tage                          | 0,45%  | 0,65%  | 2,57%  |
| 1 Jahr                           | 2,24%  | 3,28%  | 12,91% |
| Mittelwert <sup>2</sup>          |        |        | 0,00%  |
| Volatilität                      |        |        | 1,36%  |

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| CRR-Risikogewicht <sup>3</sup> | 131,46% |
|--------------------------------|---------|

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| CVA-Charge <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> 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                  |                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:<br>Metropolregionen und Großstädte überwiegend in Deutschland - z.B. Berlin, Hamburg, Köln, Stuttgart etc.<br><br>Sekundärstandorte:<br>Metropolregionen und Wachstumsregionen im Eurowährungsraum - z.B. Mainz, Braunschweig, Regensburg oder Paris, Arnheim, 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>3</sup>    | Core                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Anlagehorizont Objekte           | Mittel bis langfristig (Ø 5 – 8 Jahre)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Netto-Zielrendite <sup>4</sup>   | 3,5 % bis 4,5 % p.a. (BVI-Methode)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ziel Ø-Ausschüttung <sup>5</sup> | > Ø 3 % p.a.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Laufzeit Fonds                   | unbegrenzt                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Gebührenstruktur**

|                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verwaltungsgebühr                | max. 0,9375 % p.a. (z.Zt. 0,75 % 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> 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>3</sup> INREV-Stilklassifizierung gem. Appendix 5.1 der INREV Guidelines vom November 2008 mit Update im Oktober 2012

<sup>4</sup> Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

<sup>5</sup> Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert 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 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 /<br>Client Relations             | E <a href="mailto:michael.fink@catella.de">michael.fink@catella.de</a> |
| Daniel Simon | Business Development u. Investor<br>Relations Manager | E <a href="mailto:daniel.simon@catella.de">daniel.simon@catella.de</a> |

M +49 (0) 152 388 48 111

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 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.