

Catella Wohnen Europa

Core Wohninvestments in ausgewählten europäischen Märkten



DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsdetails

Fondsstruktur	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) nach deutschem Investmentrecht (KAGB ²)
Zielinvestoren	erfahrene Privatanleger; professionelle und semi-professionelle Kunden
Auflagedatum	01. Februar 2016
Laufzeit	unbegrenzt
Fondsgeschäftsjahr	01. Juli – 30. Juni
Ausschüttungszeitpunkt	4. Quartal
Mindestzeichnungssumme	500.000 EUR
WKN / ISIN	A141UZ / DE000A141UZ7
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	zwei Gutachter erstellen quartärllich jeweils ein Gutachten
Rückgabefrist	Anteiltrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag³	bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag	bis zu 3 % (z.Zt. 0 %)
Verwaltungsgebühr	bis zu 0,75% p.a. (z.Zt. 0,75% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Ankaufsgebühr	bis zu 1,5% (Basis: Kaufpreis)
Verkaufsgebühr	bis zu 1,5% (Basis: Verkaufspreis)
Bau-/Umbaukosten	bis zu 1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276) im Rahmen von Projektentwicklungen: – bis zu 2,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276)
Performancegebühr	25 % des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 4 % nachhaltig überschritten wird; höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Fondsvermögens in der Abrechnungsperiode
Verwahrstellengebühr	höchstens 0,025 % (z.Zt. 0,021 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 45.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote⁴	0,85 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögens)

Anlagestrategie

Regionale Allokation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutschland, ▪ Frankreich, ▪ Niederlande, ▪ Skandinavien, ▪ weitere europäische Länder
Sektorale Allokation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Sonstiges
Zielvolumen Fonds	ca. 750 Mio. EUR – 1 Mrd. EUR (kein Limit)
Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
Geplante Zielgröße der Objekte	Ø 20 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil⁵	Core
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Ø 5 bis 10 Jahre
Ziel Ø-Ausschüttung⁶	ca. 2,5 % p.a.
Gesamt-Zielrendite^{7, 8, 9}	ca. 3,0 % - 4,0 % p.a.

¹ Dies ist eine Marketingmitteilung. Es handelt sich nicht um ein vertraglich bindendes Dokument. Bitte beachten Sie den Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen und stützen Sie eine endgültige Anlageentscheidung nicht allein auf die hier vorliegende Mitteilung.

² KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

³ Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

⁴ Die Gesamtkostenbeinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellungsvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen, nicht aber die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Gesamtkostenquote bezieht sich auf das Ende des Geschäftsjahres des Fonds. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z.B. Verwahrrentgelte bei den depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.

⁵ Investitionsstil „Core“: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen.

⁶ Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.

⁷ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁸ Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungsstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, ggf. erhobene Ausgabeauf-bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt. Bei einer Rückgabeerklärung mit einer Frist von unter 23 vollen Monaten zum Rückgabetermin kann ein Rücknahmeabschlag in Höhe von bis zu 3% fällig werden, der die tatsächliche vom Anleger über die Haltedauer erzielte Rendite zusätzlich reduziert.

⁹ Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.

Catella Wohnen Europa

CATELLA WOHNEN EUROPA – DAS FONDSKONZEPT

Das Ziel des offenen Publikumsfonds Catella Wohnen Europa ist der Aufbau eines in Europa investierenden Wohnimmobilienportfolios der Risikokategorie Core. Der Fonds investiert in ausgewählten europäischen Core Märkten, überwiegend in Deutschland, sowie in andere europäische Länder (0 % - 40 %). Der Fokus liegt hierbei auf moderne und bezahlbare Wohnungen mit einem stabilen Cash-Flow (0 % - 100 %), als auch auf Neuentwicklungen und/oder Objekte mit Renovierungsbedarf (0 % - 40 %). Eine Risikosteuerung soll durch den Ankauf von Einzelobjekten in verschiedenen Märkten sowie einem gleichmäßigen Aufbau des Portfolios erreicht werden. Entsprechend der sektoralen Diversifizierung sollen Investments in Nischenmärkte, wie altersgerechte Wohnungen, Young Professionals, Micro-Wohnen erfolgen. Stabile Cash-Flows auf Fondsebene mit einer beständigen 2-3 %-igen direkten Rendite¹ werden durch Ankäufe von bestehenden Objekten („floor“) generiert. Eine entsprechende Wertschöpfung wird durch den selektiven Ankauf und die Betreuung von neuen Projekten in Märkten, wo der Neubau deutlich stagniert („upside“), angestrebt.

ZIEL-ALLOKATION

GEOGRAPHISCHE ALLOKATION	
Zielländer I (60% - 100%)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutschland ▪ Niederlande ▪ Frankreich ▪ Skandinavien ▪ Österreich
Zielländer II (max. 40%)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spanien ▪ Polen ▪ UK/Irland ▪ Weitere europäische Länder
SEKTORALE ALLOKATION	
Wohnen (60 – 100%)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrfamilienhäuser ▪ Wohnungsanlagen
Moderne Wohnformen (max. 40%)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seniorenwohnen ▪ Serviced Apartments



ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken²:

- 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.

¹Das Erreichen der Rendite kann nicht garantiert werden. Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für zukünftige Entwicklung dar.

²Eine detaillierte Darstellung der Risikohinweise dieser Fondsanlage ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Catella Wohnen Europa

- 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.
- Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, d.h. Ereignisse aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder guter Unternehmensführung, die sich negativ auf den Wert der Investitionen des Fonds und damit auf den Wert der Fondsbeteiligung auswirken können, z.B. aus dem Bereich Umwelt mangelhafte Maßnahmen zum Klimaschutz oder potentielle Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels.
- Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in Immobilien der Nutzungsart Wohnen erfolgt, wodurch der Fonds von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände abhängt. Anleger des Fonds gehen damit ein strukturell erhöhtes Konzentrationsrisiko der sektoralen Allokation ein, im Vergleich zu weiter ausdifferenzierten Alternativprodukten.

CATELLA REAL ESTATE AG

Die Catella Real Estate AG, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und verwaltet Fondsprodukte. Derzeit befinden sich 19 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 6,4 Mrd. EUR unter Verwaltung.

Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden bankenunabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit circa 550 Mitarbeitern in 13 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 11 Mrd. EUR Assets under Management).

CATELLA RESIDENTIAL INVESTMENT MANAGEMENT GMBH

Die Catella Residential Investment Management GmbH (CRIM) berät die Catella Real Estate AG und betreut alle performancerelevanten Themen des Fonds. Als Investmentmanager, spezialisiert auf das Segment Wohnen, umfasst dies vor allem das Research, die Akquisition bzw. den Immobilienverkauf und das Asset Management. Aktuell berät die CRIM hinsichtlich mehrerer Fonds und Mandate mit einem Volumen von ca. 5,6 Mrd. EUR verteilt auf 10 Länder in Europa.

WEITERE INFORMATIONEN UND VERKAUFUNTERLAGEN

(u. a. Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Wesentliche Anlegerinformationen, Jahres-/Halbjahresberichte, Investor Reporting)

<https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/catella-wohnen-europa>

Catella Wohnen Europa

KONTAKT

Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 - 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 - 4 66

W www.catella.com/immobilienfonds

Catella Residential Investment Management GmbH

T + 49 (0) 30 887 285 29 - 0

F + 49 (0) 30 887 285 29 - 29

W www.catella.com/wohnmobilienfonds

Ansprechpartner:

Michael Fink | Geschäftsführer CRIM / Client Relations | E michael.fink@catella-residential.com | T 49 (0) 30 887 285 29 21

Simon Güntel | Executive Director Institutional Sales | E simon.guentel@catella-residential.com | T 49 (0) 30 887 285 29 64

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung ist eine Marketingmitteilung. Diese dient reinen Informationszwecken 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 den jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie die jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen können im Internet unter <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds> 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 Factsheet 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 Factsheet 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 dieser Präsentation 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 Factsheets 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 geplanten 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.

Die in diesem Factsheet beschriebenen Anlageprodukte können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Insbesondere dürfen Anteile an den Anlageprodukten nicht innerhalb der USA angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Die in diesem Factsheet 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.