

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA WOHNEN EUROPA

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



MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Immobilienvermögen sinkt um rd. 0,5%
- Rollierende 12-Monats-Performance* derzeit bei 3,1%
- Abnahme der Quartiersentwicklung in Berlin

Sehr geehrte Investoren,

das Immobilienvermögen ist für die 54 Objekte auf 1.379,4 Mio. EUR im Berichtszeitraum zurückgegangen. Die Veränderung ist hierbei weiterhin auch auf die jährlichen Alterswertminderungen zurückzuführen, welche insbesondere im Rahmen der Q1-Bewertungen berücksichtigt werden.

Gleichwohl sind auf dem Wohninvestmentmarkt abgesehen der Zinsniveaus unverändert positive Fundamentaldaten in Form von steigenden Mietpreisniveaus sowie Vermietungsquoten auszumachen. Hierbei halten sich jedoch die Bewerter mit positiven Bewertungen in einem Marktumfeld von wenigen bis keinen Vergleichstransaktionen deutlich zurück, so dass die steigenden Mieten insbesondere durch Indexierung und Mietmarktverknappung aktuell zu keinen bzw. geringen Aufwertungen führen.

Darüber hinaus ist in dem aktuellen Berichtsmonat die Abnahme der Quartiersentwicklung in Berlin vollzogen worden. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel (BNL) ist hierbei für den folgenden Monat April 2023 geplant. Die Kombination aus Revitalisierung und Neubau umfasst eine Gesamtnutzfläche von rd. 16.400 m² und besteht aus vier Häusern mit insgesamt 318 Co-Living Apartments, 24 klassischen Wohneinheiten sowie einer Kita. Verkäufer ist ein Hamburger Family Office und Betreiber der Apartments wird die the BASE FOL Group GmbH sein. Durch den BNL dieses Objektes wird die wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilen weiter sinken, so dass die Verjüngung des Portfolios weiter voranschreitet sowie insbesondere die Liquidität des Sondervermögens weiter abgebaut wird.

Darüber hinaus wird aktuell an den Abnahmen in Zossen und Wien gearbeitet, so dass sich der Anteil der Projektentwicklungen weiter reduzieren und das Immobilienvermögen des Sondervermögens sukzessive erhöhen wird.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Olena Posiko

Martin Stock

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 31. März 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.

MONATSBERICHT

Eckdaten per 31.03.2023

WKN	A141UZ	ISIN	DE000A141UZ7
Anteilpreis	11,01 EUR	Umlaufende Anteile	148.307.650 Stück
Nettofondsvermögen	1.632,31 Mio. EUR	Immobilienvermögen ²	1.379,43 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	25,5%	Liquiditätsquote	23,5%
Anzahl Objekte	54	WALT ³	4,8 Jahre
Vermietungsquote ¹	93,9%	Mietrückstand ¹	2,9%
Ausschüttung 01.10.2022	0,14 EUR/Anteil		

Performance⁴

Performance aktueller Monat	-0,4%	Performance 12 Monate rollierend ⁵	3,1%
Performance YTD-Fonds GJ ⁶	1,4%	Performance IST-Kalenderjahr ⁷	-0,5%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	2,5%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a.	n/a

Portfolioanteil – AuM⁸

Anteil Projektentwicklung	8,2%	Anteil Seniorenwohnen	6,8%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	2,8%

Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen⁹

Anteil Projektentwicklung	28,0%	Anteil Seniorenwohnen	5,9%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	2,8%

Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

³ WALT: Weighted Average Lease Term – gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge.

⁴ 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.

⁵ 01.04.2022 - 31.03.2023

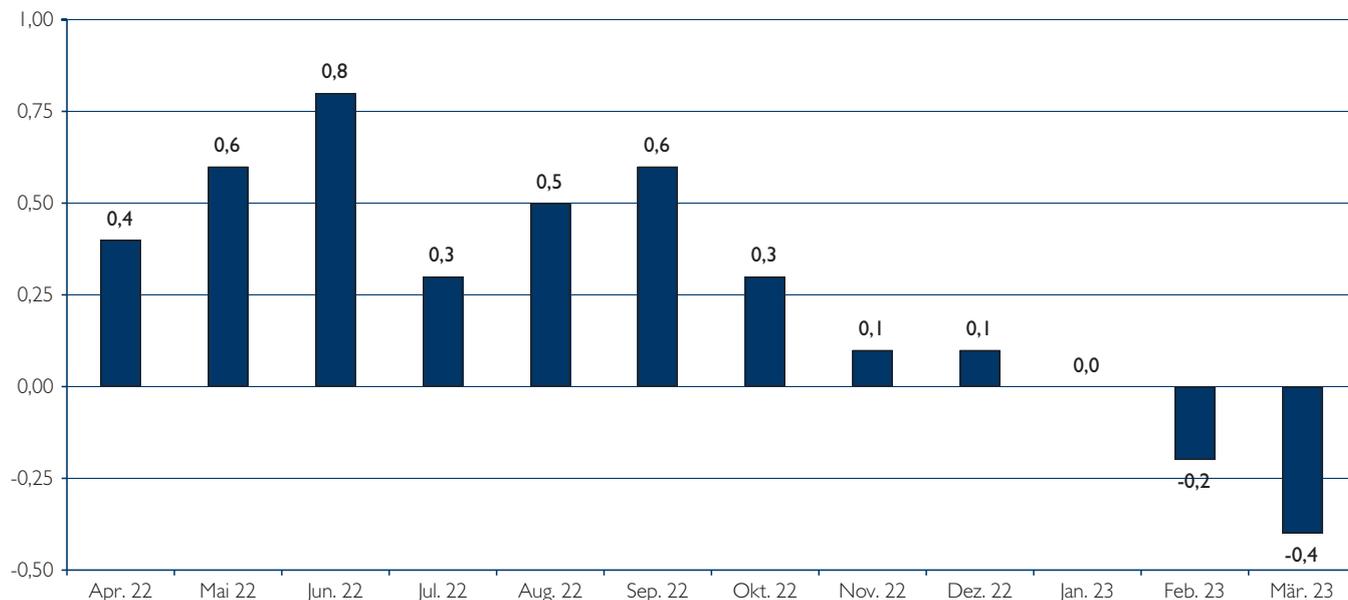
⁶ 01.07.2022 - 31.03.2023

⁷ 01.01.2023 - 31.03.2023

⁸ Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

⁹ 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

54

Anzahl Länder AuM

7

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.379,4

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



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



- Dänemark 32,6%
- Deutschland 16,9%
- Niederlande 9,6%
- Finnland 7,4%
- Österreich 7,3%
- Frankreich 6,8%
- Spanien 19,4%
- Core 80,6%
- Satellite 19,4%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



- Deutschland 32,8%
- Dänemark 25,6%
- Niederlande 7,9%
- Österreich 7,3%
- Finnland 5,8%
- Frankreich 5,4%
- Spanien 15,2%
- Core 84,8%
- Satellite 15,2%

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	9	1.271	-	232,6	-	4.062	94,7%
Dänemark	11	944	3.352,1 DKK	450,0	-	5.658	90,5%
Finnland	7	373	-	101,7	-	4.884	93,1%
Frankreich	5	474	-	94,3	-	3.558	100,0%
Niederlande	5	431	-	94,3	-	3.632	98,2%
Spanien	12	1.237	-	267,7	-	2.152	95,8%
Österreich	1	91	-	25,5	-	4.879	79,6%
Summe	50	4.821	-	1.266,1	-	3.727	93,9%

Projektentwicklungen nach BNL ^{2,3}							geplante Fertigstellung
Niederlande (Rotterdam)	1	161	-	38,8	45,0	4.227	Q2/2023
Österreich (Wien I)	1	142	-	32,2	40,3	4.228	Q2/2023

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
Österreich (Wien 2)	1	96	-	23,8	27,9	5.262	Q3/2023
Österreich (Wien 3)	1	122	-	18,6	34,7	5.426	Q1/2024
Summe	4	521	-	113,4	147,7	4.640	-

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.

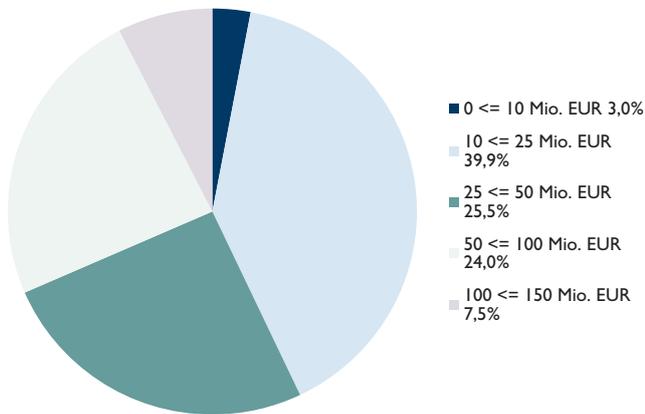
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m ² Nutzfläche)	Übergang BNL geplant ²
Projektentwicklungen vor geplantem BNL ²							
Deutschland (Berlin 1)	1	165	-	53,7	53,5	3.909	Q2/2023
Deutschland (Berlin 2)	1	72	-	24,7	24,3	4.155	Q4/2023
Deutschland (Berlin 3)	1	342	-	107,1	106,0	6.532	Q2/2023
Deutschland (Berlin 4)	1	67	-	37,7	35,9	5.990	Q4/2024
Deutschland (Bochum 1)	1	121	-	35,6	35,3	4.414	Q2/2024
Deutschland (Bochum 2)	1	90	-	11,5	10,6	3.115	Q2/2024
Deutschland (Leipzig 1)	1	20	-	10,2	9,7	4.483	Q4/2023
Deutschland (Leipzig 2)	1	24	-	8,4	8,2	4.602	Q4/2023
Deutschland (Paulinenaue)	1	44	-	10,5	10,4	3.297	Q1/2024
Deutschland (Würzburg)	1	4	-	10,3	10,0	3.095	Q3/2023
Deutschland (Zossen 1)	1	108	-	22,1	22,0	2.767	Q2/2023
Deutschland (Zossen 2)	1	99	-	17,9	17,9	2.767	Q2/2023
Summe	12	1.156	-	349,7	343,8	4.412	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

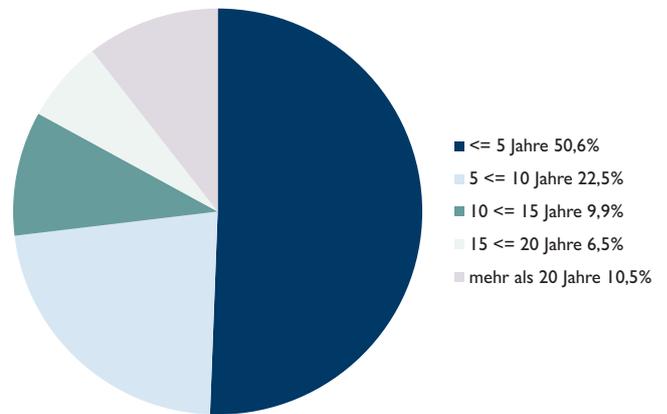
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

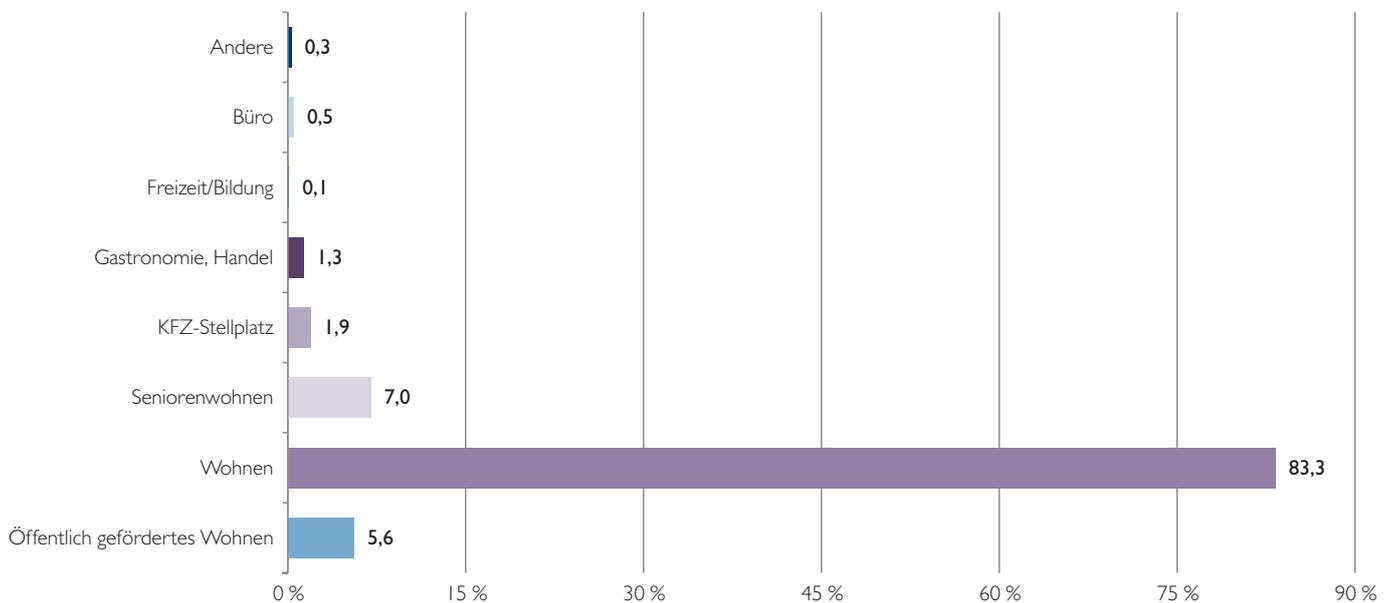
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

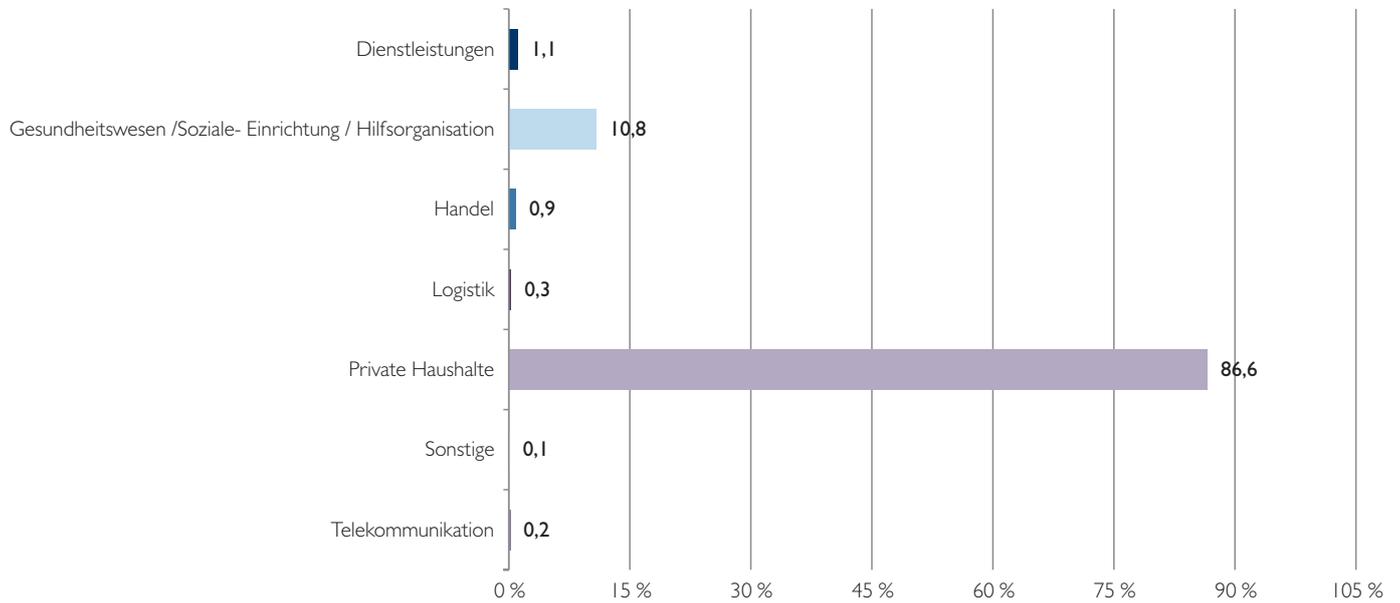
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



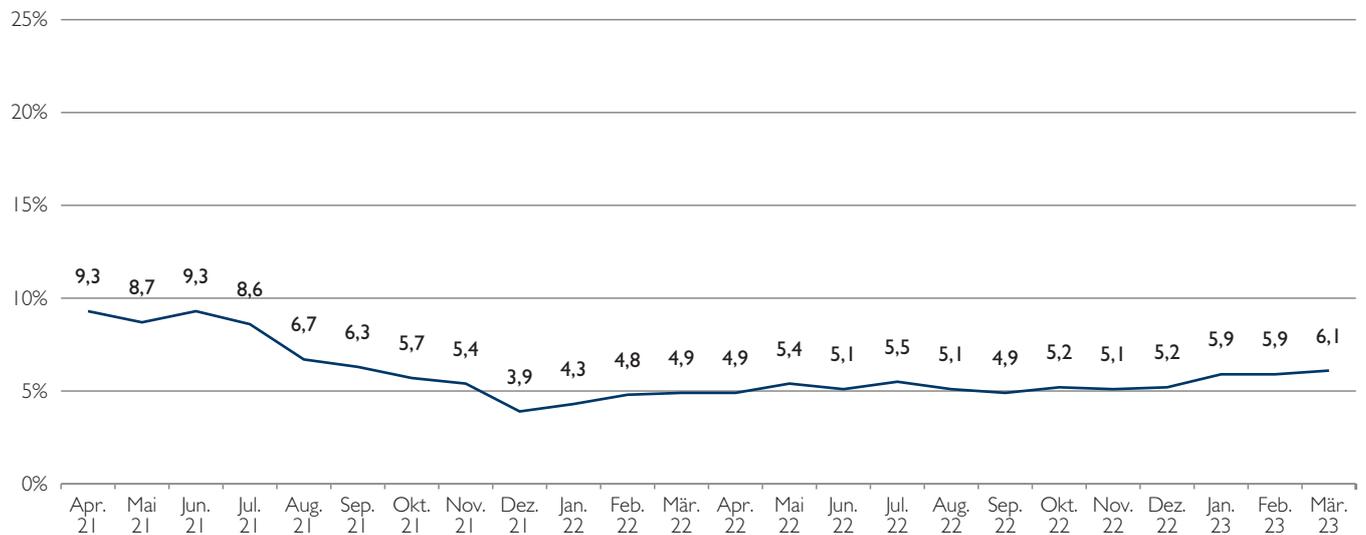
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



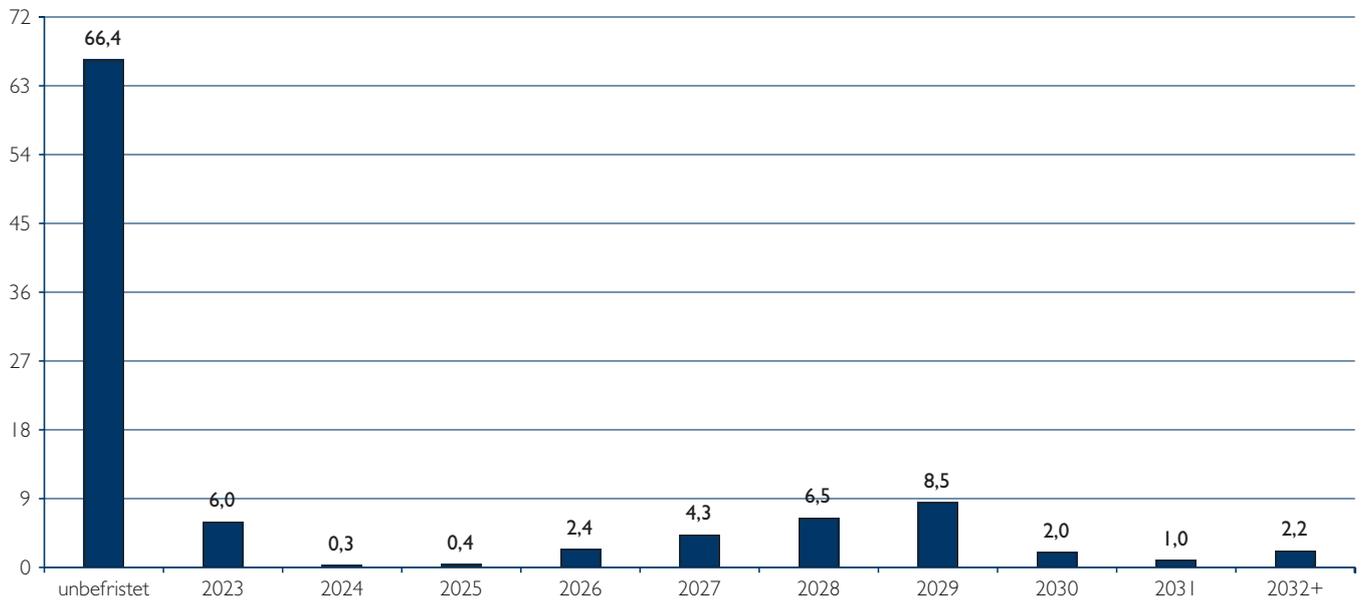
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

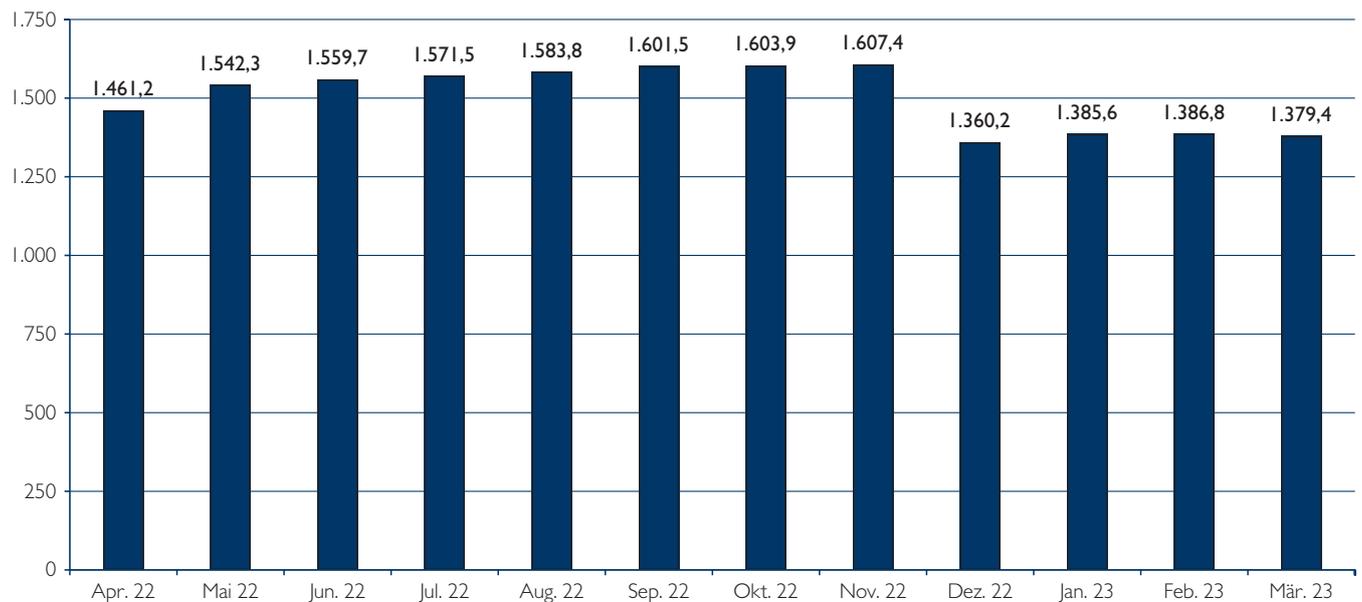
(in % der Nettosollmiete)



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

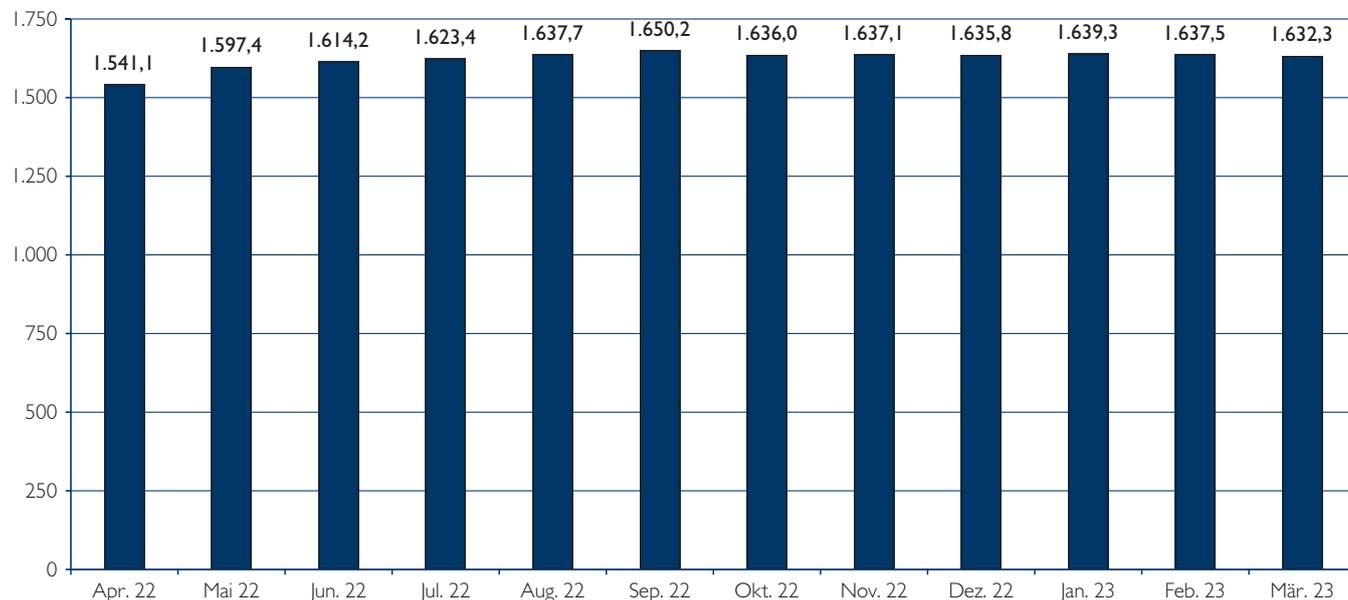
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	312,3	19%
Beteiligungen	408,0	25%
Liquiditätsanlagen ¹	383,1	23%
Sonstige Vermögensgegenstände ²	649,7	40%
Bruttofondsvermögen	1.753,0	107%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-120,7	-7%
Nettofondsvermögen (NAV)	1.632,3	100%

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

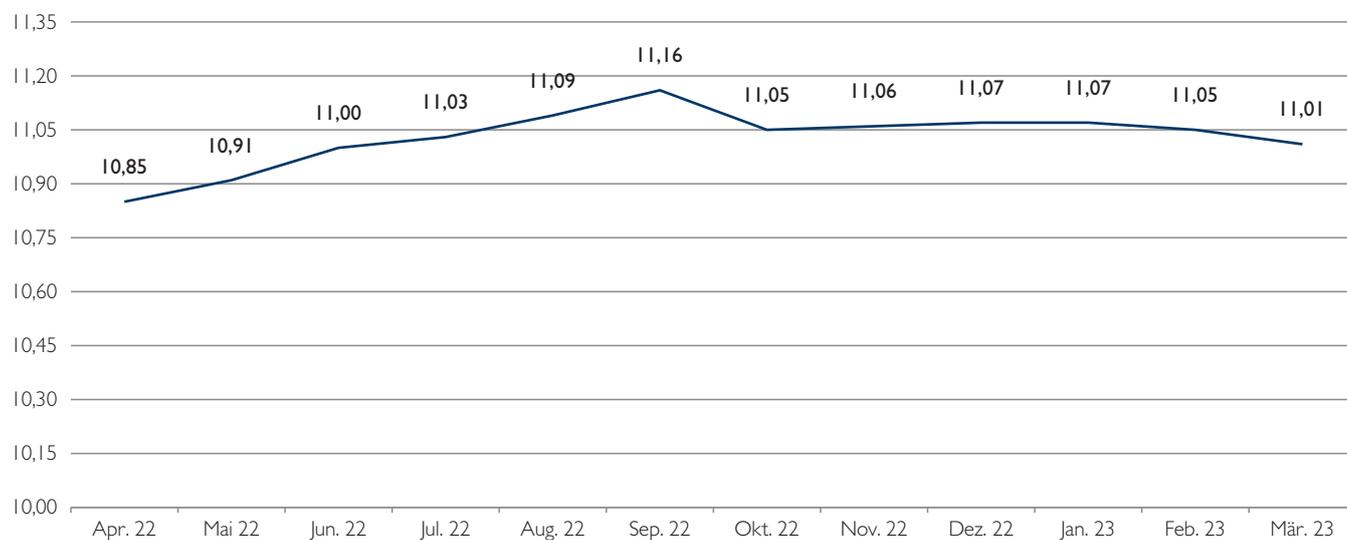
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.03.2023 - 31.03.2023 in TEUR	YTD Fonds-GJ 01.07.2022 - 31.03.2023 in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	226	113
Sonstige Erträge	1.849	16.961
Erträge aus Immobilien	1.544	17.055
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	0	10.447
Eigengeldverzinsung	31	814
Summe Erträge	3.651	45.389
Bewirtschaftungskosten	-547	-8.289
Steuern	-25	-374
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-130	-1.577
Verwaltungskosten	-1.043	-9.671
Sonstige Aufwendungen	-26	-729
Summe Aufwendungen	-1.771	-20.640
Ordentlicher Nettoertrag	1.879	24.749
Realisierte Gewinne	194	17.102
Realisierte Verluste	-300	-31.136
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-106	-14.034
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	9	26
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.783	10.740
Nicht realisierte Gewinne	-5.314	31.268
Nicht realisierte Verluste	-3.154	-28.433
Währungskursveränderungen	307	1.680
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-8.161	4.515
Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.378	15.255

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,14 EUR am 01.10.2022.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

Aareal Bank AG, Wiesbaden	57.820.968,82
Bayerische Landesbank AöR, München	59.641.807,16
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	66.179.664,78
UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München	52.120.343,30
ING Bank Śląski S.A., Warschau	32.046,50
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München	51.889.957,27
Landesbank Berlin AG, Berlin	55.453.529,77
Oberbank AG, München	39.923.872,29
Summe	383.062.189,89

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
direkt gehalten						
Dresden, Seminarstraße 2,2a	-	7,5	30.05.2028	F	1,76	30.05.2028
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	-	3,0	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Berlin, Hasenheide 74,74a,74b	-	17,0	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Bremen, Anne-Conway-Straße 11,13	-	13,0	28.02.2028	F	1,60	28.02.2028
Wolfsburg, Hochring 39	-	5,0	30.03.2026	F	1,40	30.03.2026
Bernau, Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2	-	6,3	30.12.2029	F	0,67	30.12.2029
Dortmund, Rheinlanddamm 21 I	-	19,0	30.01.2031	F	0,49	30.01.2031
Coburg, Milchhofstraße 4	-	11,3	01.12.2030	F	1,47	01.12.2052
Conflans-Sainte-Honorine, Avenue du Maréchal Foch 50	-	7,5	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Poitiers, Boulevard Saint-Just 22	-	5,4	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Concarneau, Rue Denis Papin 26	-	5,3	31.05.2026	F	0,90	31.05.2026
Gesamt direkt gehalten		100,3			1,04	
indirekt gehalten						
Mainz, Anni-Eisler-Lehmann-Straße 2-6A	-	4,0	30.09.2027	F	1,45	30.09.2027
Hertogenbosch, Helftheuvelpassage 8-22	-	4,7	21.11.2024	F	1,47	21.11.2024
Madrid, Calle de Génova 5	-	7,2	04.01.2024	F	2,00	04.01.2024
Madrid, Calle Alaró 4	-	4,1	04.01.2024	F	2,00	04.01.2024
Kopenhagen, Alliancevej 14-36	30,0 DKK	4,0	01.01.2027	F	1,19	31.12.2031
Kopenhagen, Alliancevej 14-36	169,0 DKK	22,7	31.12.2026	F	0,74	31.12.2046
Aarhus, Lokesvej 9c-d,9f-g,	145,5 DKK	19,5	01.04.2025	F	0,42	31.12.2047
Pamplona, Paseo de Donantes de Sangre 24-28	-	3,4	01.06.2023	F	1,50	01.06.2023
Pamplona, Plaza Puerta De Badostain 1-17	-	7,6	01.06.2023	F	1,50	01.06.2023
Espoo, Vesirattaaanmäki 1	-	3,6	30.12.2026	F	2,41	30.12.2026
Helsinki, Vattuniemenkuja 8	-	10,0	31.12.2026	F	2,41	31.12.2026
Helsinki, Viikinportti 2	-	9,5	31.12.2026	F	2,41	31.12.2036
Kerava, Jaakkolantie 2	-	1,8	31.12.2026	F	2,41	31.12.2036
Deventer, Bloemendalsweg 3,11,13	-	5,2	31.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Nieuwegein, Wattbaan 31	-	5,0	30.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Taastrup, Eigtvæds Allé 2-12	51,8 DKK	7,0	01.04.2029	F	0,70	30.11.2049

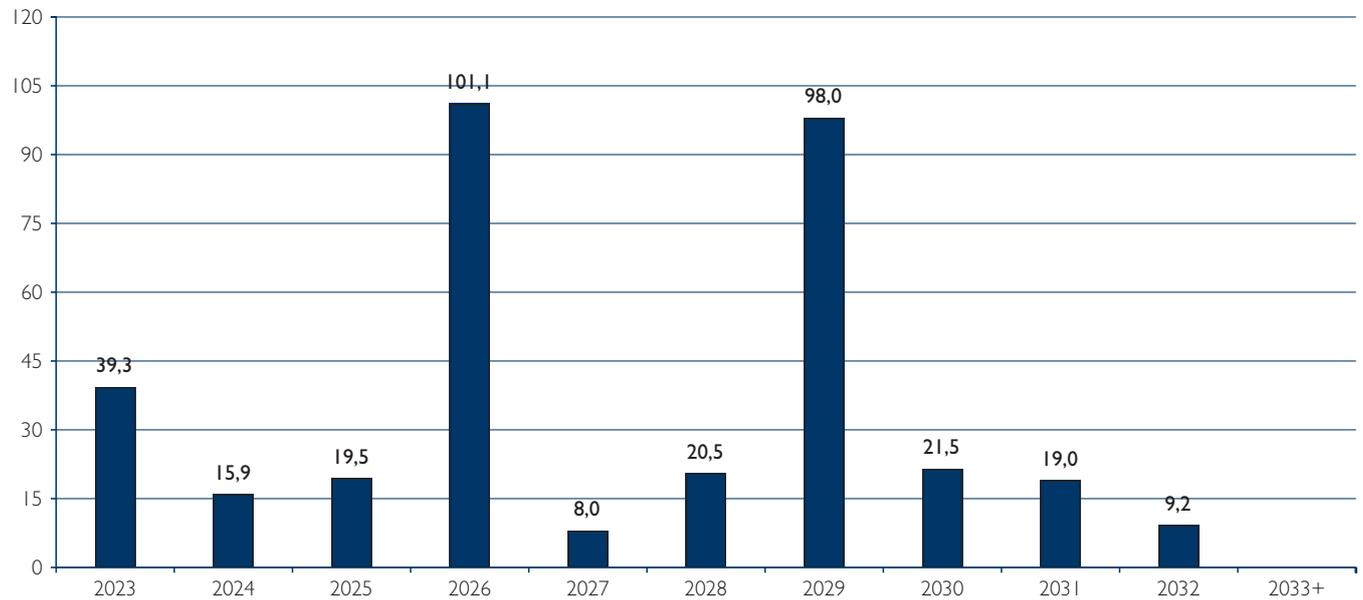
Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Kopenhagen, Sigurdsgade 27	33,6 DKK	4,5	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Kopenhagen, Sigurdsgade 31	37,4 DKK	5,0	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	171,8 DKK	23,1	01.04.2029	F	0,98	31.12.2031
Greve, Hundige Strandvej 196a-e	47,9 DKK	6,4	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	35,0 DKK	4,7	30.03.2026	F	1,71	01.04.2046
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	36,0 DKK	4,8	30.03.2026	F	1,71	01.04.2046
Wien 1, Laaer Wald I	-	11,9	31.03.2023	V	2,94	31.03.2033
Wien 3, Sankt-Gotthard-Straße 1-5	-	8,4	31.03.2023	V	3,13	30.09.2033
Aarhus, Gøteborg Allé 7 C-V	240,0 DKK	32,2	01.04.2029	F	0,63	01.04.2051
Linz, Semmelweisstraße 36,38	-	9,2	31.01.2032	F	1,07	31.01.2032
Tilst, Honningvaenget 3-5	79,4 DKK	10,7	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Skodstrup, Grenavej 795,797	27,7 DKK	3,7	01.04.2026	F	0,59	31.12.2031
Wien 2, Schottenaustraße 2	-	8,0	31.03.2023	V	3,13	30.09.2033
Gesamt indirekt gehalten		251,8			1,31	
Gesamt		352,1			1,23	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung		4,34 Jahre				

¹ FW = Fremdwährung

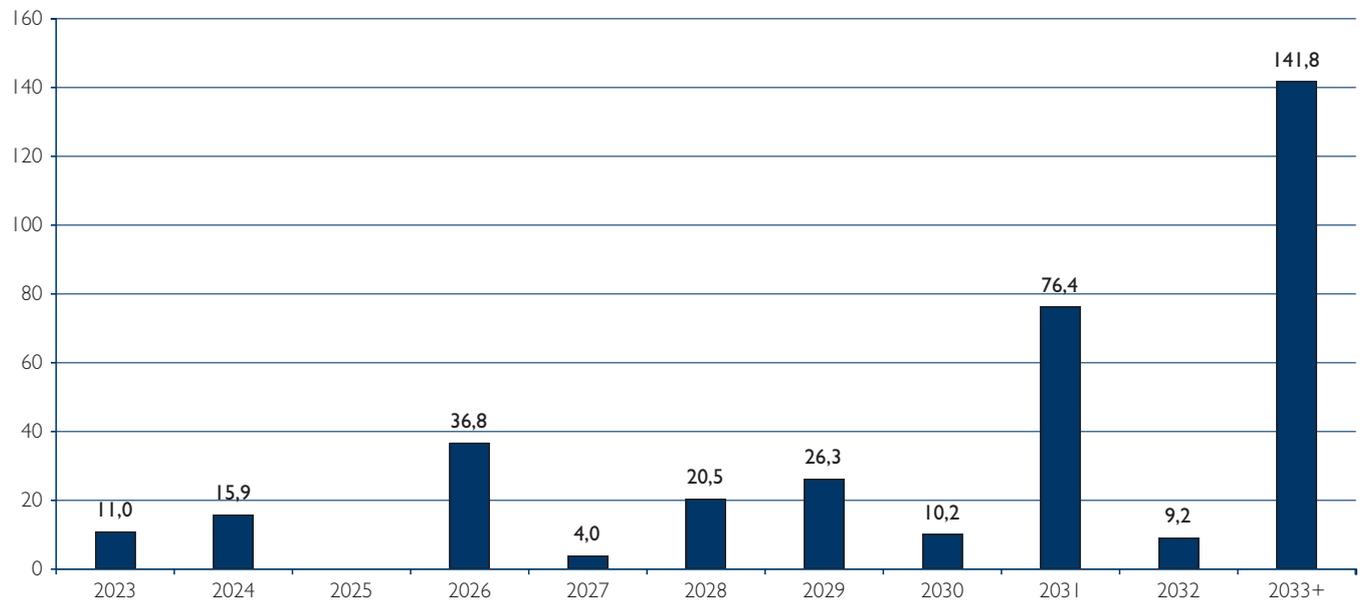
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	303,3	-283,9	19,4	1,2%
PLN	6,1	0,0	6,1	0,4%
Summe	309,5	-283,9	25,5	1,6%

Devisenkurse per 30.03.2023

Dänische Kronen	1 Euro	7,44865	DKK
Polnische Zloty	1 Euro	4,68225	PLN

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Positionen werden zu den von der Reuters AG am 30.03.2023 um 13:30 Uhr ermittelten Devisenmittelkursen in Euro umgerechnet.

Risikomanagement

Value at Risk (VaR)¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
VaR - 10 Tage	0,31%	0,44%	1,04%
VaR - 1 Jahr	1,56%	2,21%	5,23%
Mittelwert			0,00%
Volatilität			0,95%
Solvabilität²			88,07%
CVA-Charge³			0,004086%
Eigenkapitalabzugsquote⁴			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 CVA: 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

Typ	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) gemäß dem deutschem Investmentrecht KAGB (Kapitalanlagegesetzbuch)
Geeignet für	(semi-)professionelle Investoren und vermögende Privatanleger
Mindestanlagesumme	500.000 EUR
Währung	EUR
Auflagedatum	01.02.2016
Fondsgeschäftsjahr	01. Juli – 30. Juni
Ausschüttungszeitpunkt	4. Quartal
WKN / ISIN	A14IUZ / DE000A14IUZ7
Zielvolumen Fonds	750 Mio. EUR - 1 Mrd. EUR (kein Limit)
Fondslaufzeit	unbegrenzt
Bewertungszyklus	quartalsweise
Anteilpreisermittlung	börsentäglich

Gebührenstruktur

Verwaltungsgebühr	0,75% p.a. (Basis: durchschnittlicher Nettoinventarwert) (max. 0,75% p.a.)
Ankaufs- / Verkaufgebühr	1,5% bezogen auf den Kaufpreis bzw. auf die Baukosten
Performancevergütung ¹	25% ab BVI-Rendite > 4% p.a.
Verwahrstellengebühr	1/12 von höchstens 0,025% p.a. (z.Zt. 0,021% p.a.) des Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, mindestens EUR 45.000 p.a., der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird

Anlagestrategie

Zielmarkt	Deutschland, Frankreich, Niederlande, Skandinavien, weitere europäische Länder
Sektorale Allokation	Wohnen
Investitionsstil ²	Core
Exitstrategie	Global- oder Einzelverkauf
Zielrendite	3% - 4% p.a. (nach BVI Methode)
Anlageausschuss	Anleger mit einer Investitionssumme von mind. 10 Mio. EUR (je 10. Mio. EUR eine Stimme), Anlageausschusssitzungen finden jährlich statt
Rückgabefrist	Anteilsrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Finanzierungs- und Liquiditätsmanagement

Fremdkapitalquote	Max. 30 % des Immobilienvermögens (brutto)
Liquiditätsquote	Mind. 5% des Wertes des Sondervermögens

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 Anlegenseite (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.

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

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 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.