

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

CATELLA WOHNEN EUROPA

OFFENES INLÄNDISCHES
PUBLIKUMS-IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN
MONATSBERICHT 30. JUNI 2026



MONATSBERICHT

In aller Kürze:

- Geschäftsjahresperformance bei +1,8 %*
- Jährliche Vermietungsquote um 96 %
- Immobilienvermögen bei rd. 1.470 Mio. EUR

Sehr geehrte Investoren,

In einem sich im Vergleich zum vorigen Geschäftsjahr insbesondere bis Ende Q1 2026 verbesserten Marktumfeld konnte der CWE mit weiter steigenden Performancezahlen abschließen. Nach +0,5 % Total Return im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Sondervermögen das aktuelle GJ mit +1,8 % Total Return deutlich besser abschließen, wobei jedoch die Zielrenditen noch nicht erreicht werden konnten. Bei weiter steigenden Mieten, attraktiven Multiplikatoren (Multiplikatoren von ca. 21-fach) bei überwiegend Fondsobjekten mit Neubauqualität ist das Portfolio sehr gut aufgestellt. Dies zeigt sich auch an den wieder deutlich positiven Monatsperformancezahlen.

Insbesondere aufgrund der internationalen geopolitischen Herausforderungen innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres 2026 bleibt jedoch weiterhin das aktuelle Marktumfeld anspruchsvoll, so dass die Gesamtzielrenditen des Sondervermögens noch nicht erreicht werden konnten. Viele Parameter konnten sich jedoch im Vergleich zu den Vorjahren wieder deutlich verbessern. Insbesondere die sich weiter positiv entwickelnde direkte Rendite durch gute Erstvermietungen fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der verbesserten Mietcashflows der Bestandsobjekte insgesamt sind hierbei die wesentlichen Treiber für das Ausschüttungspotential des Sondervermögens. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2025/2026 liegt bei rd. 31,1 Mio. EUR.

Das aktuelle Portfolio des Catella Wohnen Europa besteht aus 61 Objekten in 7 Ländern, welche ein Immobilienvermögen von ca. 1,47 Mrd. EUR repräsentieren. Dabei wurden im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt zwei Objekte in Berlin und im Großraum Kopenhagen veräußert, wobei insgesamt zwei weitere fertiggestellte Projektentwicklungen in Bochum und Berlin übernommen und in das Sondervermögen überführt werden konnten. Hierbei ist sicherlich das Projekt „Falkenquartier“ in Berlin-Weißensee besonders hervorzuheben. Der hochwertige Neubau mit 67 Wohneinheiten ist nach dem KfW40-Standard mit Nachhaltigkeitsklasse und in Holzhybridbauweise errichtet worden. Durch die Fertigstellungen sinkt weiter der Portfolioanteil von Projektentwicklungen auf nunmehr knapp über 2 % am gesamten Immobilienvermögen. In dem ersten Halbjahr des neuen Geschäftsjahres 2026/2027 planen wir zu dem die zwei noch ausstehenden Projektentwicklungen im Großraum Berlin fertigzustellen und in das Sondervermögen zu überführen. Durch diese aktive Portfoliostrukturierung der letzten Jahre hat das Sondervermögen damit eine sehr junge Altersstruktur mit über 70 % an Fondsimmobilen jünger als 10 Jahren aufgebaut.

Die guten Fundamentaldaten mit einer ungemindert hohen Nachfrage nach adäquatem Wohnraum und die Attraktivität der Fondsimmobilen spiegelt sich in der hohen Auslastungsquote von um die 96 % innerhalb des vergangenen Geschäftsjahres 2025/2026 wider. Die Vermietungsposition des Sondervermögens verbleibt damit unverändert positiv.

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 30. Juni 2026 (Stichtagsbetrachtung).

** Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik-und-research/wertentwicklungstatistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf-/ bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anleger*

MONATSBERICHT

seite (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 30.06.2026			
WKN	A141UZ	ISIN	DE000A141UZ7
Anteilpreis	10,16 EUR	Umlaufende Anteile	115.233.489 Stück
Nettofondsvermögen	1.171,17 Mio. EUR	Immobilienvermögen ³	1.469,21 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote	29,7%	Liquiditätsquote	6,1%
Anzahl Objekte	61	WALT ⁴	4,2 Jahre
Vermietungsquote ¹	95,6%	Mietrückstand ²	5,9%
Ausschüttung 01.10.2025	0,31 EUR/Anteil		
Performance ⁵			
Performance aktueller Monat	0,00%	Performance 12 Monate rollierend ⁶	1,79%
Performance YTD-Fonds GJ ⁷	1,79%	Performance IST-Kalenderjahr ⁸	0,79%
Performance seit Auflage - geom. Mittel p.a.	1,62%	Performance 10 Jahre - geom. Mittel p.a. ⁹	1,70%
Portfolioanteil – AuM ¹⁰			
Anteil Projektentwicklung	1,5%	Anteil Seniorenwohnen	6,5%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	1,8%
Portfolioanteil – AuM und beurkundete Akquisitionen ¹¹			
Anteil Projektentwicklung	2,2%	Anteil Seniorenwohnen	6,5%
Anteil studentisches Wohnen	0,0%	Anteil Serviced Apartments	1,8%

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-Bruttosollmiete.

² Auf Basis Jahres-Nettosollmiete.

³ Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

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

⁵ 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.

⁶ 01.07.2025 - 30.06.2026

⁷ 01.07.2025 - 30.06.2026

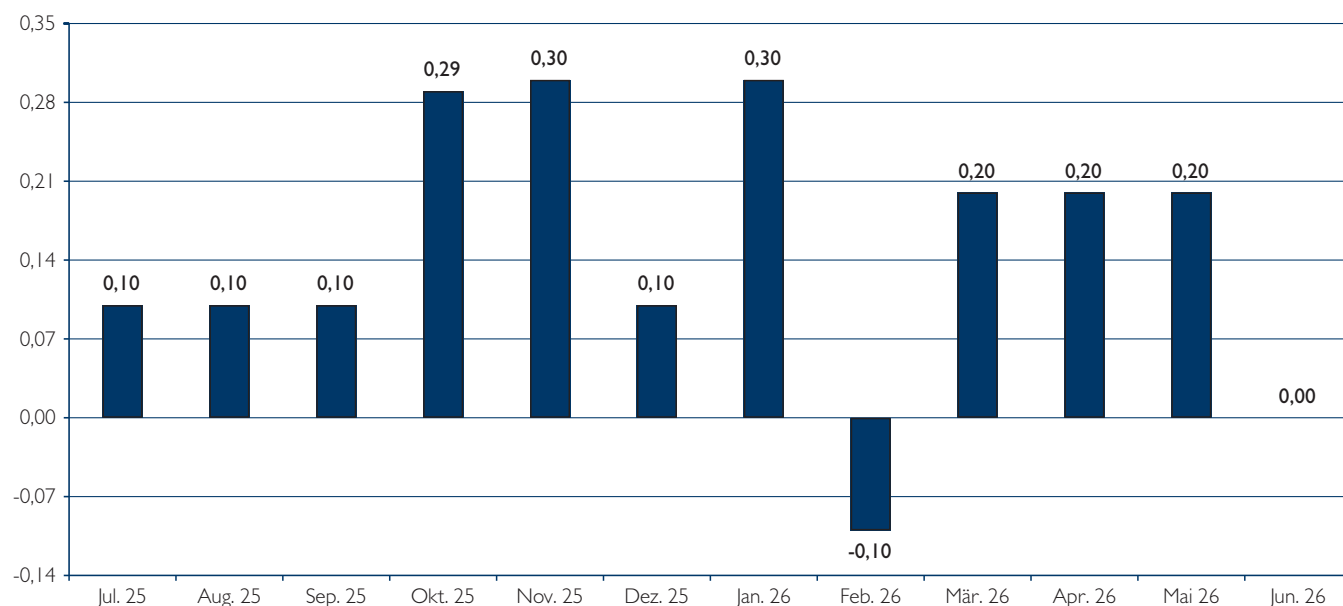
⁸ 01.01.2026 - 30.06.2026

⁹ 01.07.2016 - 30.06.2026

¹⁰ Auf Basis der Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM).

¹¹ 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

61

Anzahl Länder AuM

7

Immobilienvermögen [Mio. EUR]

1.469,2

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



Allokation – AuM

(in % der Verkehrswerte)



■ Deutschland 34,6% ■ Dänemark 18,4% ■ Niederlande 10,0%
 ■ Österreich 7,7% ■ Finnland 6,1% ■ Frankreich 5,9%
 ■ Spanien 17,3%
 ■ Core 82,7% ■ Satellite 17,3%

Allokation – AuM und beurkundete Akquisitionen¹



■ Deutschland 35,0% ■ Dänemark 18,3% ■ Niederlande 9,9%
 ■ Österreich 7,7% ■ Finnland 6,1% ■ Frankreich 5,8%
 ■ Spanien 17,2%
 ■ Core 82,8% ■ Satellite 17,2%

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	18	2.210	-	485,2	-	4.088	93,3%
Dänemark	9	723	2.024,5 DKK	270,9	-	4.811	98,8%
Finnland	7	373	-	89,7	-	4.307	93,1%
Frankreich	5	474	-	86,3	-	3.295	100,0%
Niederlande	6	592	-	146,8	-	4.062	97,8%
Spanien	11	1.213	-	254,6	-	2.106	96,1%
Österreich	4	451	-	113,7	-	4.448	92,2%
Summe	60	6.036	-	1.447,1	-	3.577	95,6%

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
Projektentwicklungen nach BNL ^{2,3}							geplante Fertigstellung
Deutschland (Zossen)	1	109	-	22,1	22,0	2.791	Q4/2026
Summe	1	109	-	22,1	22,0	2.791	-

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.

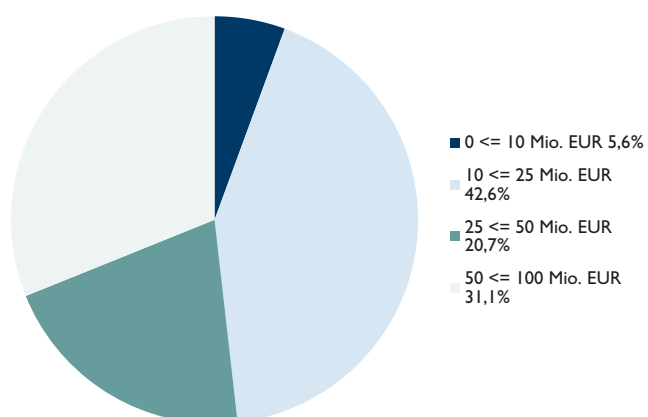
Land	Anzahl Objekte	Einheiten Wohnen	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. FW ¹)	Verkehrswert/ Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (in Mio. EUR)	Kaufpreis (pro m ² Nutzfläche)	Übergang BNL geplant ²
Projektentwicklungen vor geplantem BNL ²							
Deutschland (Paulinenaue)	1	44	-	10,5	10,4	3.297	Q4/2026
Summe	1	44	-	10,5	10,4	3.297	-

¹ FW = Fremdwährung

² BNL = Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten

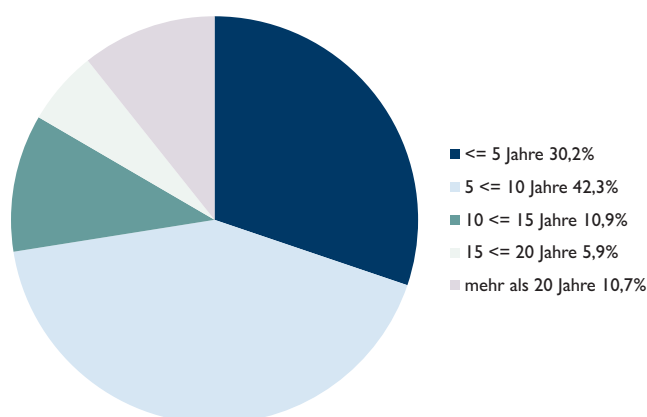
Größenklassen der Immobilien

(in % der Verkehrswerte)¹



Wirtschaftliche Altersstruktur der Fondsimmobilien

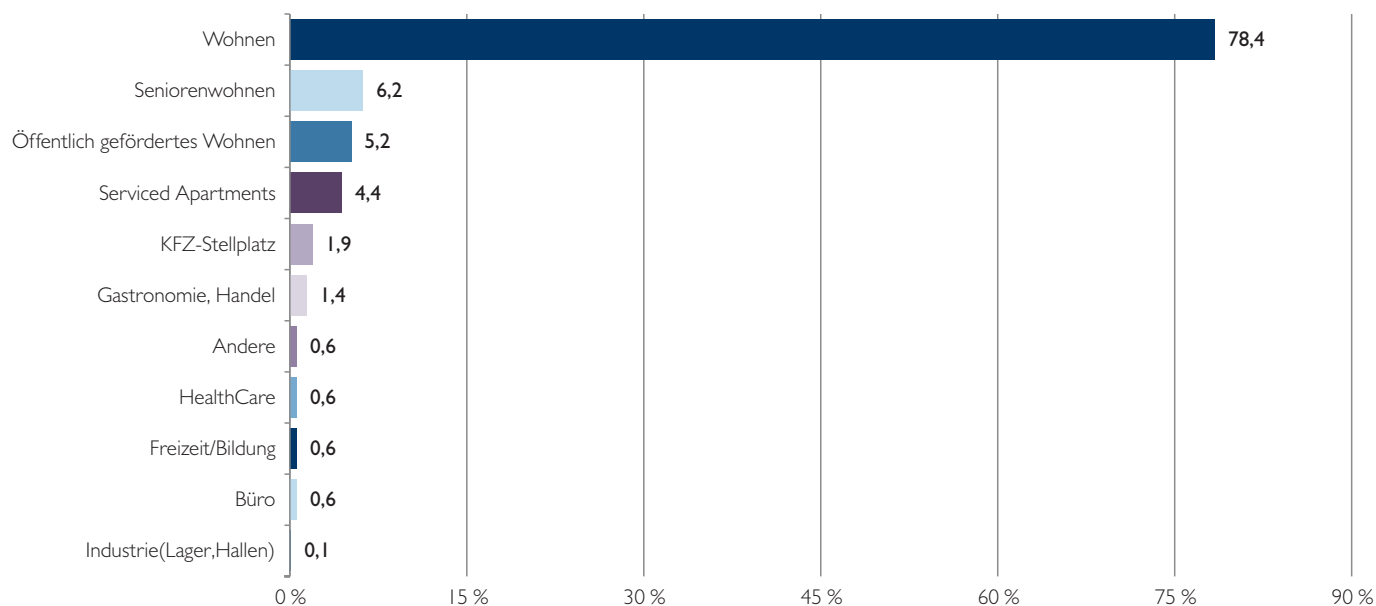
(auf Basis der im Gutachten des externen Bewerter angegebenen Restnutzungsdauern)



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

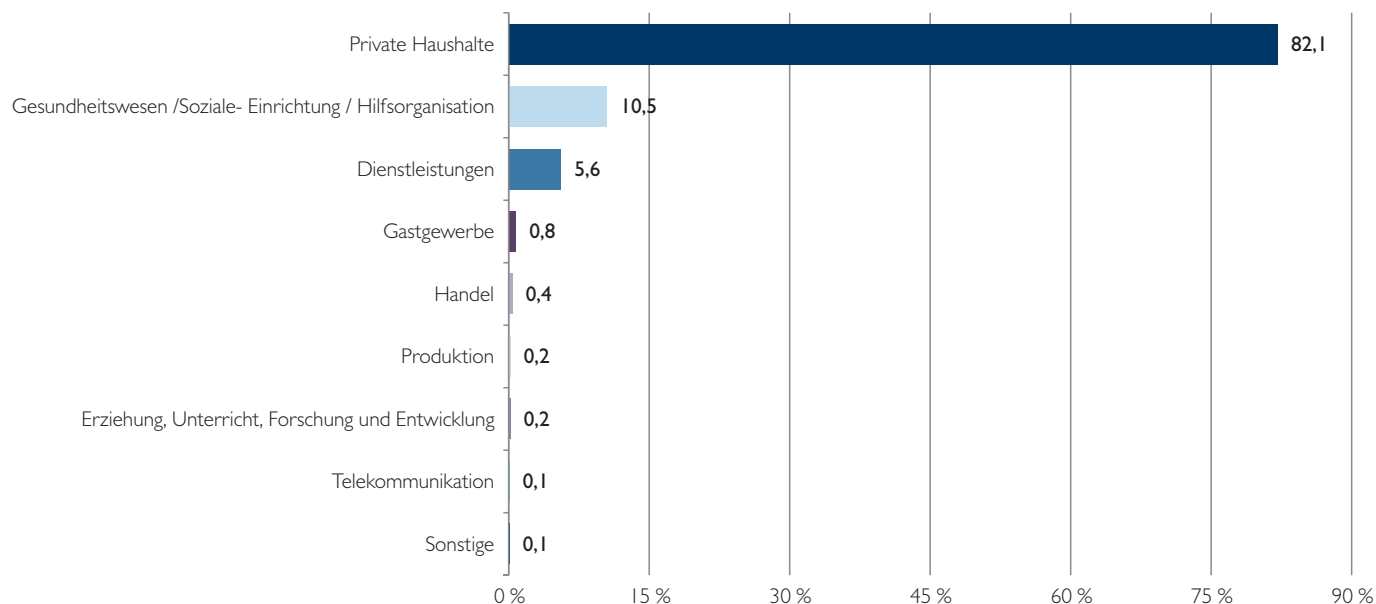
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(in % der Nettosollmiete)



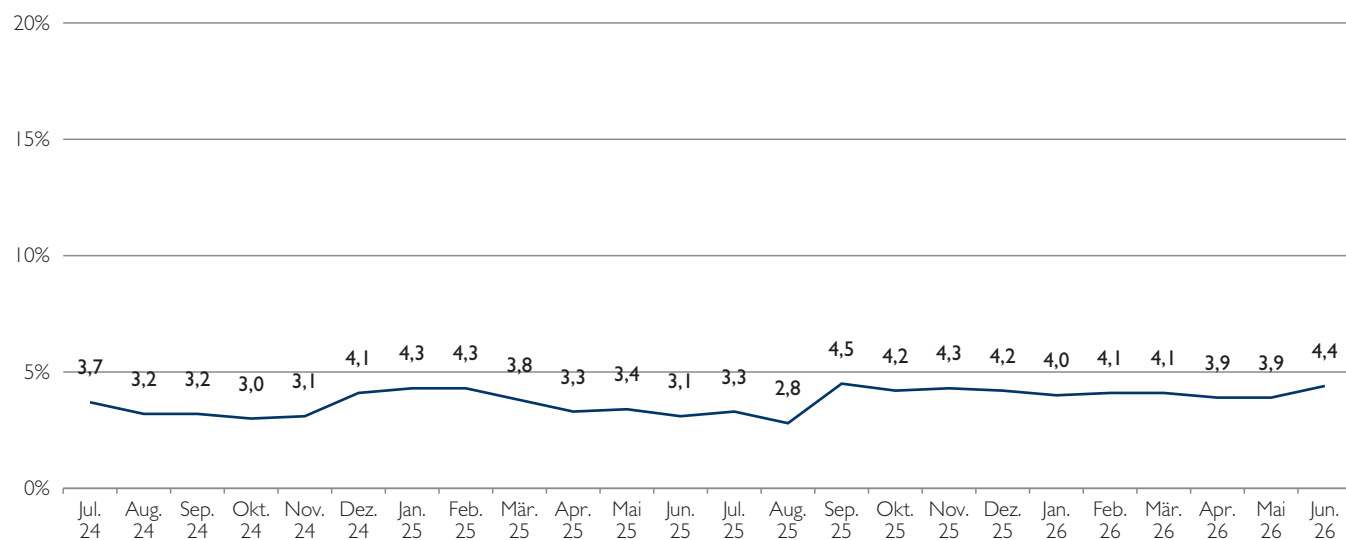
Struktur der Mieterbranchen

(in % der Nettosollmiete exkl. Leerstand)



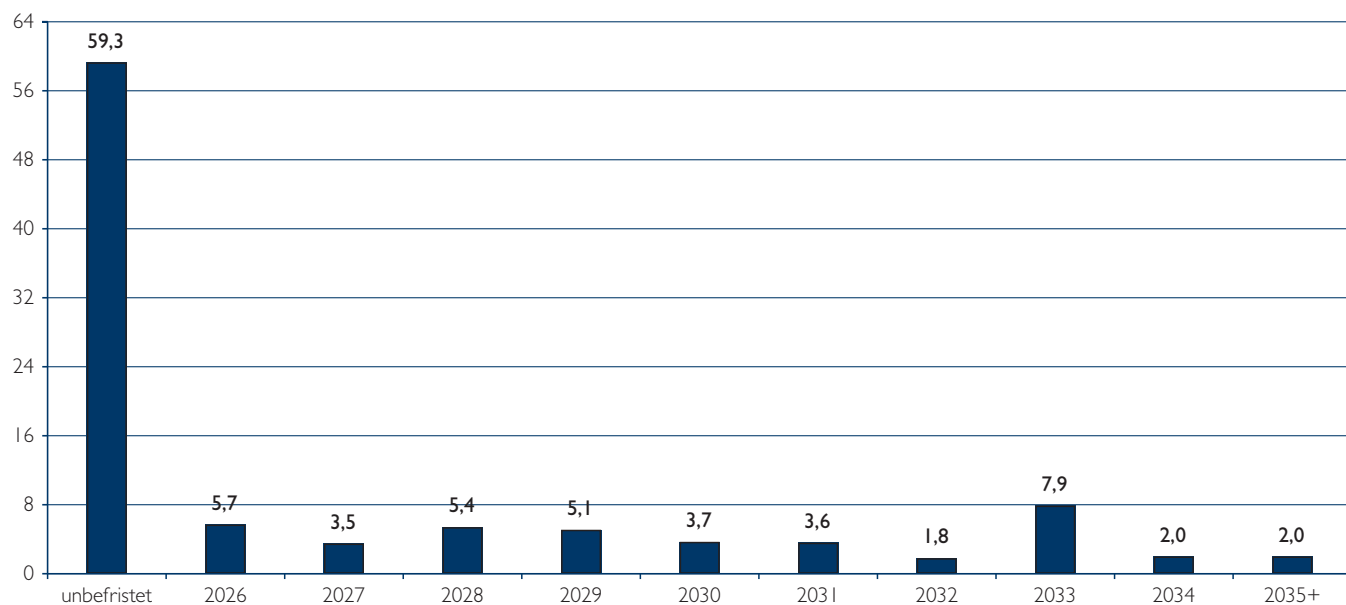
Leerstandsentwicklung

(in % der Bruttosollmiete)



Restlaufzeit der Mietverträge

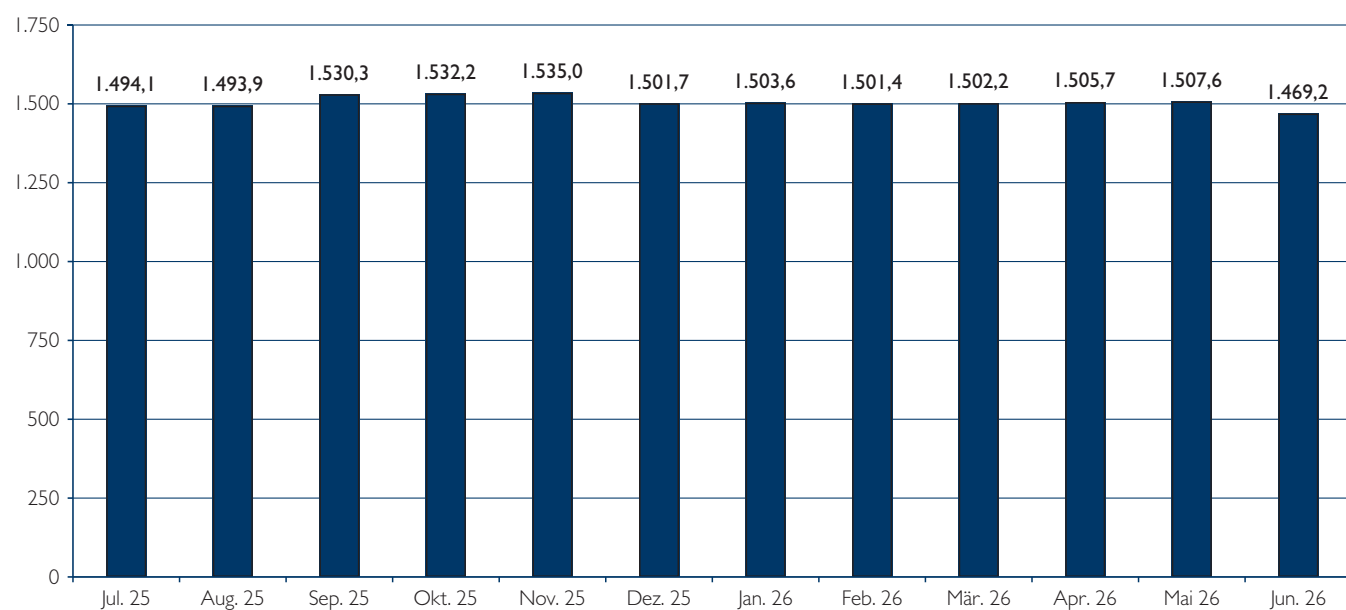
(in % der Nettosollmiete)



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

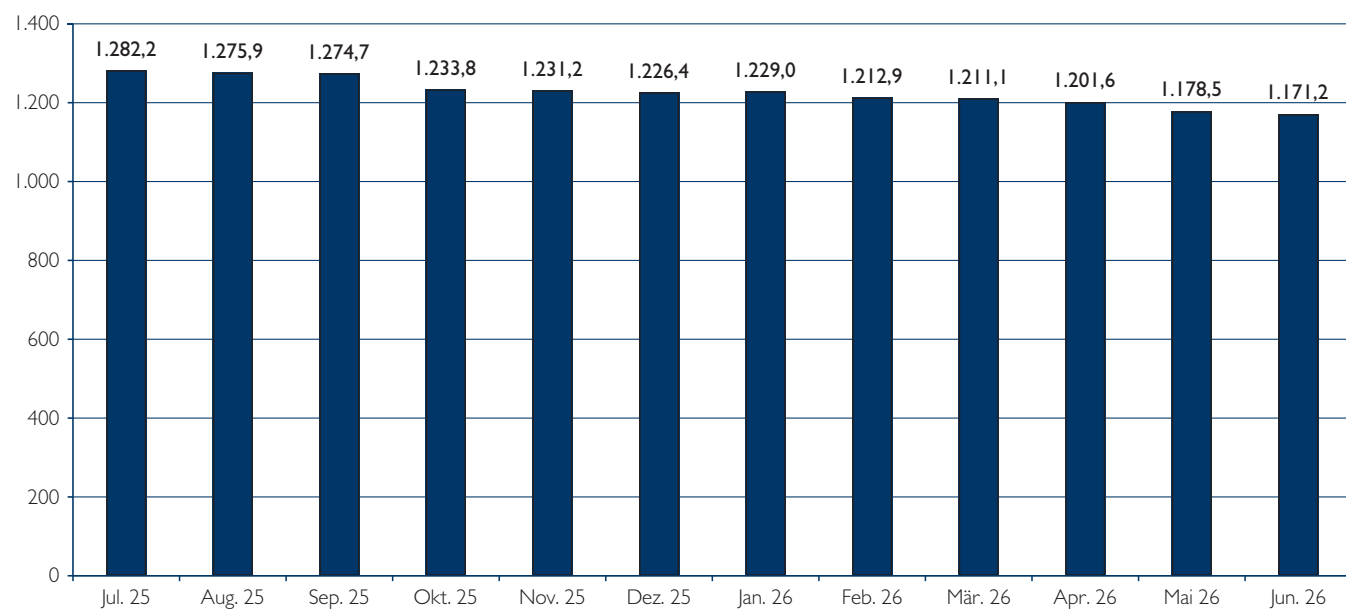
Immobilienvermögen

(Verkehrswert in Mio. EUR)



Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

	Mio. EUR	Anteil am NAV
Liegenschaften	578,3	49%
Beteiligungen	296,2	25%
Liquiditätsanlagen	72,0	6%
Sonstige Vermögensgegenstände ¹	445,1	38%
Bruttofondsvermögen	1.391,7	119%
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-220,5	-19%
Nettofondsvermögen (NAV)	1.171,2	100%

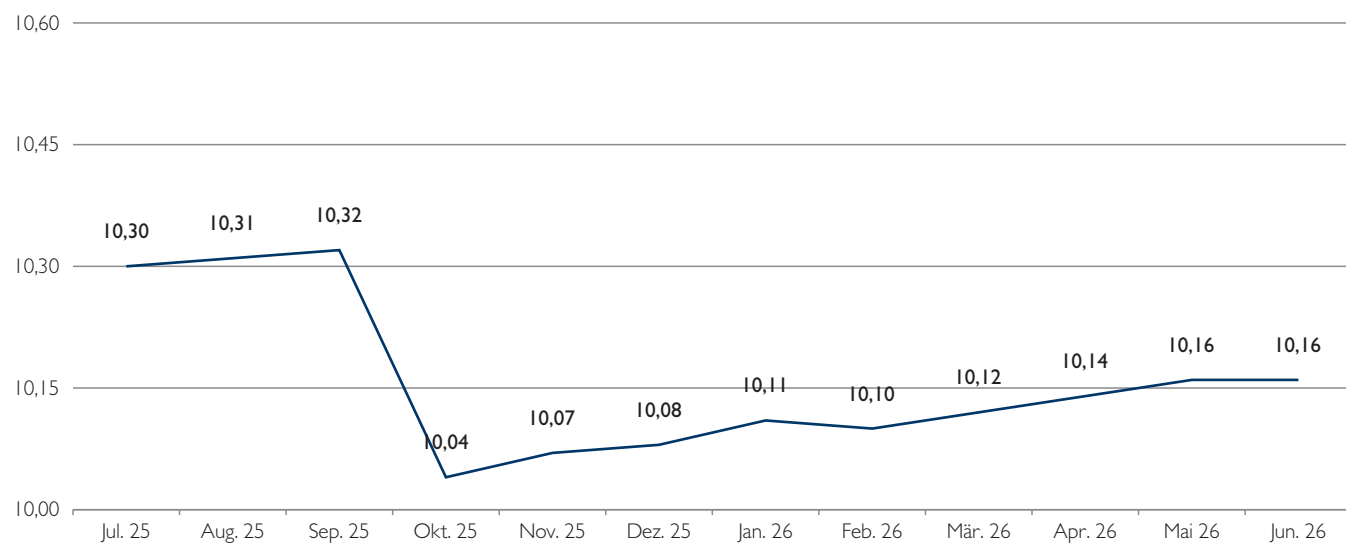
¹ Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreisraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	IST-Monat 01.06.2026 - 30.06.2026	YTD Fonds-GJ 01.07.2025 - 30.06.2026
	in TEUR	in TEUR
Zinsen aus Liquiditätsanlagen	90	1.503
Sonstige Erträge	1.627	20.154
Erträge aus Immobilien	2.753	28.840
Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	931	2.196
Eigengeldverzinsung	0	0
Summe Erträge	5.401	52.693
Bewirtschaftungskosten	-1.130	-9.630
Steuern	-11	-1.629
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-251	-3.095
Verwaltungskosten	-781	-9.730
Sonstige Aufwendungen	-57	-832
Summe Aufwendungen	-2.230	-24.916
Ordentlicher Nettoertrag	3.172	27.777
Realisierte Gewinne	231	6.210
Realisierte Verluste	-1.083	-1.118
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-852	5.092
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich	-222	-1.738
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.099	31.131
Nicht realisierte Gewinne	14.747	27.846
Nicht realisierte Verluste	-16.180	-34.210
Währungskursveränderungen	-31	-344
Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres	-1.464	-6.708
Ergebnis des Geschäftsjahres	635	24.423

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,31 EUR am 01.10.2025.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut	in EUR
Liquidität auf Fondsebene	
Aareal Bank AG, Wiesbaden	4.716.743,68
Pax-Bank für Kirche und Caritas eG, Paderborn	515.214,48
Bayerische Landesbank AöR, München	386.330,46
CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München	17.190.200,09
DKM Darlehnskasse Münster eG, Münster	1.059.420,71
DZ Bank AG, Frankfurt am Main	20.000.000,00
Evangelische Bank eG, Kassel	1.407.367,41
Hausbank München eG, München	7.046.000,00
UniCredit Bank GmbH (HypoVereinsbank), München	78.773,74
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg AöR, München	925.211,30
Landesbank Baden-Württemberg AöR, Stuttgart	17.098.276,20
LIGA Bank eG, Regensburg	400.000,00
Oberbank AG, München	1.183.777,91

Sparkasse Hanau AöR, Hanau	4.747,02
Summe	72.012.063,00

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
Bremen, Anne-Conway-Straße 11,13	-	13,0	28.02.2028	F	1,60	28.02.2028
Bernau, Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2	-	0,8	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Bernau, Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2	-	4,5	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Bernau, Ellie-Voigt-Straße 1,1a,2	-	6,3	30.12.2029	F	0,67	30.12.2029
Berlin, Marchwitzastraße 29, 29a-c	-	16,8	31.07.2031	F	1,15	31.07.2031
Rostock, Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4	-	0,8	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Rostock, Johann-Christian-Wilken-Straße 2-4	-	4,3	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Zossen, Am Akazienhain 1-7	-	4,2	30.06.2031	F	0,79	30.06.2031
Berlin, Marchwitzastraße 31	-	7,3	31.07.2031	F	1,15	31.07.2031
Dortmund, Rheinlanddamm 211	-	0,8	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Dortmund, Rheinlanddamm 211	-	4,3	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Dortmund, Rheinlanddamm 211	-	19,0	30.01.2031	F	0,49	30.01.2031
Würzburg, Berner Straße 6c	-	4,9	30.06.2031	F	0,77	30.06.2031
Zossen, Am Akazienhain 9,11	-	7,2	01.11.2032	F	0,79	01.11.2032
Coburg, Milchhofstraße 4	-	11,3	01.12.2030	F	1,47	01.12.2030
Bochum, Dibergstraße 32-38	-	0,1	30.06.2045	F	0,50	30.06.2045
Bochum, Dibergstraße 32-38	-	2,9	30.06.2045	F	0,50	30.06.2045
Bochum, Dibergstraße 32-38	-	13,0	30.09.2031	F	1,62	30.09.2031
Leipzig, Herbert-Thiele-Straße 3	-	4,1	31.12.2031	F	0,88	31.12.2031
Leipzig, Tauchaer Straße 304-306	-	3,6	31.12.2031	F	0,88	31.12.2031
Berlin, Pestalozzistraße 5-8	-	10,0	30.09.2026	V	3,73	30.05.2031
Berlin, Pestalozzistraße 5-8	-	25,0	30.03.2030	F	3,57	30.03.2030
Bochum, Bessemerstraße 100-102	-	4,2	30.09.2031	F	1,62	30.09.2031
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	0,9	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,0	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033

Finanzierungen

Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,0	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,0	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,1	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,1	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,1	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Berlin, Falkenberger Straße 143	-	1,1	31.03.2033	F	1,87	31.03.2033
Gesamt direkt gehalten		183,9			1,61	
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	21.11.2031	F	3,36	21.11.2031
Aarhus, Lokesvej 9c-d,9f-g	145,7 DKK	19,5	01.04.2030	F	3,18	31.03.2054
Rotterdam, Michelangelostraat 2-8,14-40	-	15,0	29.03.2030	F	1,02	29.03.2030
Espoo, Vesirattaanmäki 1	-	3,6	31.12.2026	F	2,42	31.12.2030
Helsinki, Vattuniemenkuja 8	-	10,0	31.12.2026	F	2,42	31.12.2030
Helsinki, Viikinportti 2	-	9,5	31.12.2026	F	2,42	31.12.2030
Kerava, Jaakkolantie 2	-	1,8	31.12.2026	F	2,42	31.12.2030
Deventer, Bloemendalsweg 3,11,13	-	5,2	31.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Nieuwegein, Wattbaan 31	-	5,0	31.01.2030	F	0,75	31.01.2030
Taastrup, Eigttveds Allé 2-12	51,8 DKK	6,9	01.04.2029	F	0,83	30.11.2049
Kopenhagen, Sigurdsgade 27	33,6 DKK	4,5	01.04.2029	F	1,10	31.12.2031
Kopenhagen, Sigurdsgade 31	37,4 DKK	5,0	01.04.2029	F	1,10	31.12.2031
Kopenhagen, Robert Jacobsens Vej 63-65	171,8 DKK	23,0	01.04.2029	F	1,10	31.12.2031
Greve, Hundige Strandvej 196a-e	47,9 DKK	6,4	31.03.2031	F	3,19	31.12.2031
Wien, Laaer Wald 1 Stiege 1	-	14,1	31.03.2033	F	1,44	31.03.2033
Wien, Sankt-Gotthard-Straße 1-3	-	15,1	30.09.2033	F	2,97	30.09.2033
Aarhus, Gøteborg Allé 7 C-V	240,0 DKK	32,1	01.04.2029	F	0,74	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	10,6	31.03.2031	F	3,24	31.12.2031
Skodstrup, Grenavej 795 A-G, 797 B-S	27,7 DKK	3,7	31.03.2031	F	3,24	31.12.2031
Wien, Schottenaustraße 2	-	10,0	30.09.2033	F	2,95	30.09.2033

Finanzierungen

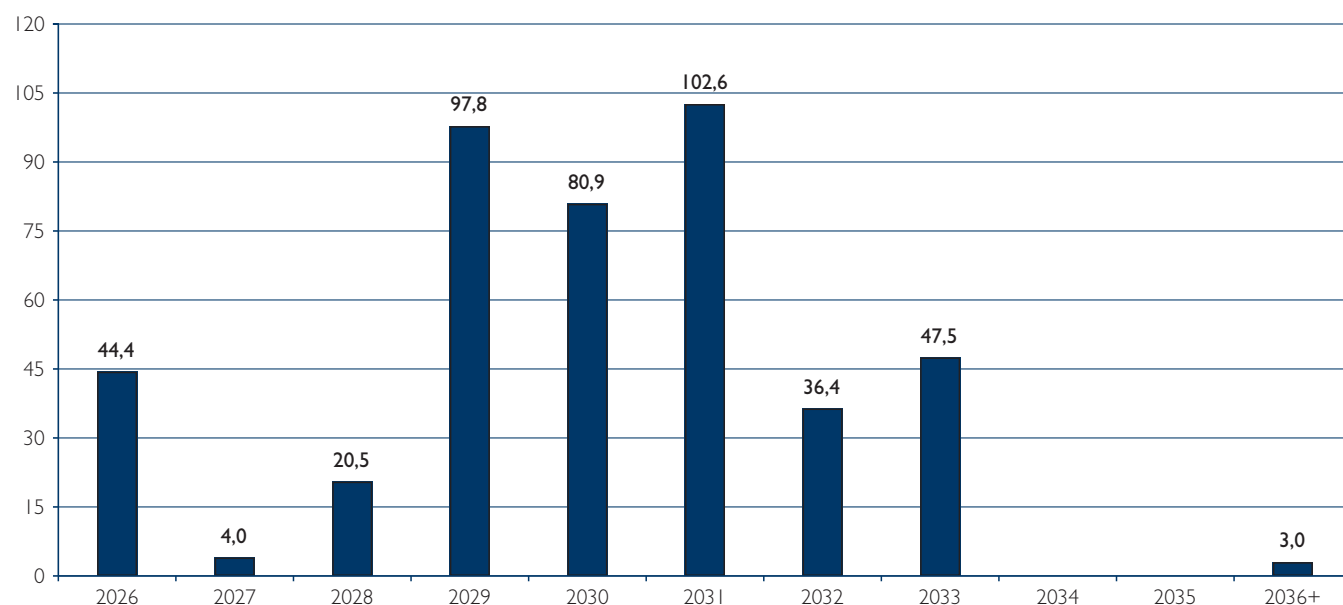
Objekte	Kreditvolumen in		Zinsbindung bis	Zinsart Fest (F)/ Variabel (V)	Zinssatz (in %)	Kreditlaufzeit
	(in Mio. FW) ¹	(in Mio. EUR)				
Valencia, Calle de Fausti Valentín i Torrejón I	-	20,0	11.04.2032	F	3,50	11.04.2032
Gesamt indirekt gehalten		238,9			1,98	
sonstige²						
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	35,0 DKK	4,7	30.06.2026	V	3,11	31.03.2046
Soborg, Gyngemose Parkvej 2A-F	36,0 DKK	4,8	30.06.2026	V	3,11	31.03.2046
Paulinenau, Lindenweg 3a-e	-	0,7	30.04.2029	F	0,58	30.04.2029
Paulinenau, Lindenweg 3a-e	-	4,0	30.04.2029	F	0,86	30.04.2029
Gesamt sonstige		14,2			2,35	
Gesamt		437,1			1,83	
Gewichtete Restlaufzeit der Zinsbindung		4,04 Jahre				

¹ FW = Fremdwährung

² Beispielsweise Kredite ohne Objektbezug oder ausbezahlte Kredite für Immobilien vor BNL.

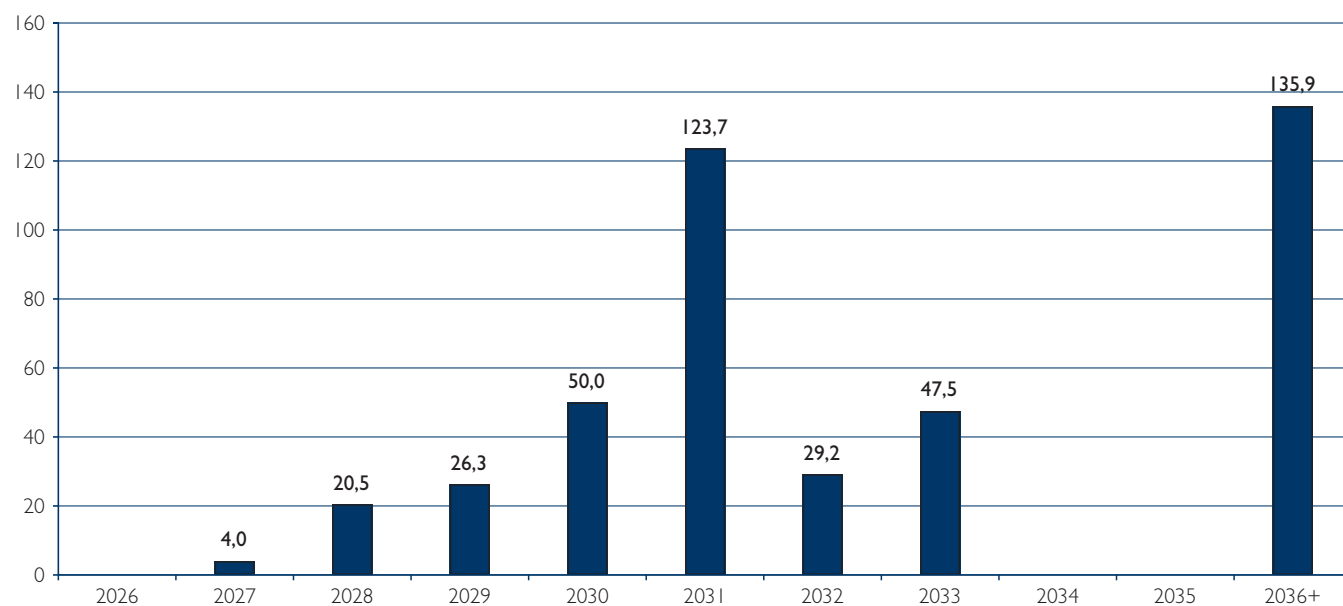
Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung

(in Mio. EUR)



Ende der Laufzeit der Kredite

(in Mio. EUR)



Währungsrisiko

(in Mio. EUR)

	Assets	FX Geschäfte	Netto	NAV Anteil
DKK	184,2	-179,6	4,6	0,4%
Summe	184,2	-179,6	4,6	0,4%

Devisenkurse per 29.06.2026

Dänische Kronen 1 Euro 7,47420 DKK

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung der von London Stock Exchange Group plc am 29.06.2026 veröffentlichten Devisenkurse in Euro umgerechnet.

Risikomanagement

Value at Risk (VaR) ¹			
Konfidenzniveau (Certainty)	95,00%	99,00%	99,90%
1 Tag	0,10%	0,20%	0,61%
10 Tage	0,30%	0,62%	1,92%
1 Jahr	1,53%	3,12%	9,64%
Mittelwert ²			0,00%
Volatilität			0,93%

CRR-Risikogewicht ³	137,27%
--------------------------------	---------

CVA-Charge ⁴	0,0106%
-------------------------	---------

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 Annahme eines Mittelwertes von Null für den varianzbasierten Schätzer

³ Zur Erfüllung der Anforderungen nach Art. 132 Abs. 4 CRR verweisen wir auf die detaillierten Berechnungen in der Anlage zum Monatsreporting.

⁴ CVA: Credit Valuation Adjustment

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	AI4IUZ / DE000AI4IUZ7
Zielvolumen Fonds	750 Mio. EUR - 1 Mrd. EUR (kein Limit)

Fondslaufzeit	unbegrenzt
Bewertungszyklus	quartalsweise
Anteilpreisermittlung	börsentäglich
EU-Offenlegungsverordnung ¹	Artikel 8-Produkt Berücksichtigung ausgewählter PAIs

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 ²	25% ab BVI-Rendite > 4% 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.

Anlagestrategie

Zielmarkt	Deutschland, Frankreich, Niederlande, Skandinavien, weitere europäische Länder
Sektorale Allokation	Wohnen
Investitionsstil ³	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 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.

² 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.

³ 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 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

W www.catella.com/immobilienfonds

Michael Fink	Geschäftsführer CIM / Client Relations	E michael.fink@catella.de
Daniel Simon	Business Development u. Investor Relations Manager	E daniel.simon@catella.de

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
W 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 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.