

Focus Nordic Cities

BERICHT DES FONDSMANAGEMENTS

Liebe Anleger,

anbei erhalten Sie das Investor Reporting für den Monat November 2019.

Die beiden Verkaufsprozesse, Objekt „Hus 1“ in Malmö (Schweden) sowie die Immobilie Mäkelänkatu 91 in Helsinki (Finnland), schreiten weiter gut voran. Es ist vorgesehen, die beiden Kaufverträge (jeweils Share Deals) noch im Monat Dezember 2019 zu unterzeichnen. Die Due Diligence Prüfungen seitens der Käufer sind nahezu abgeschlossen. Die Abschlüsse der beiden Transaktionen sind für das erste Quartal 2020 vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Henrik Fillibeck
(Vorstand)

Thomas Kübler
(Portfolio Manager)

FONDSKENNZAHLEN PER 30.11.2019

Anteilpreis	2,06 EUR
Nettofondsvolumen	46,5 Mio. EUR
Immobilienvermögen	29,1 Mio. EUR
Anzahl Objekte	2
Vermietungsquote	59,8%
Fremdfinanzierungsquote	0,0%
Performance YTD Fonds-GJ	-4,2%
Performance IST 12 Mte. rollierend	-7,7%
Performance IST Kalenderjahr	-7,0%
Performance seit Auflage	-24,1%
Performance seit Auflage Ø p.a.	-2,2%

ALLOKATION DER FONDSIMMOBILIEN

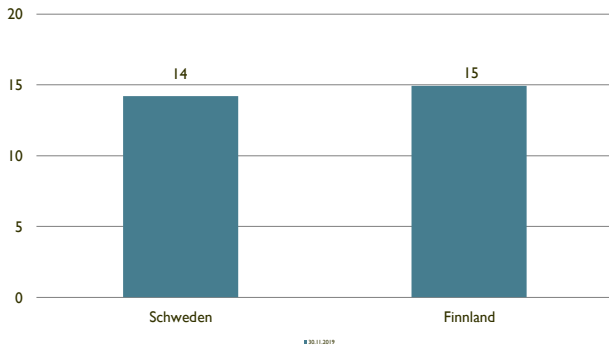
Geographische Verteilung



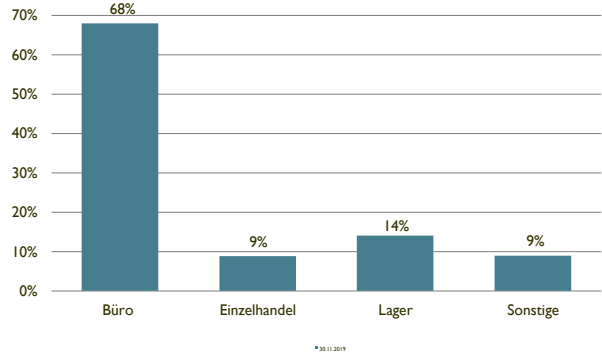
Focus Nordic Cities

GEOGRAPHISCHE UND SEKTORALE VERTEILUNG DES IST-PORTFOLIOS

Geographische Verteilung des Ist-Portfolios in Mio. EUR auf Basis des Immobilienvermögens

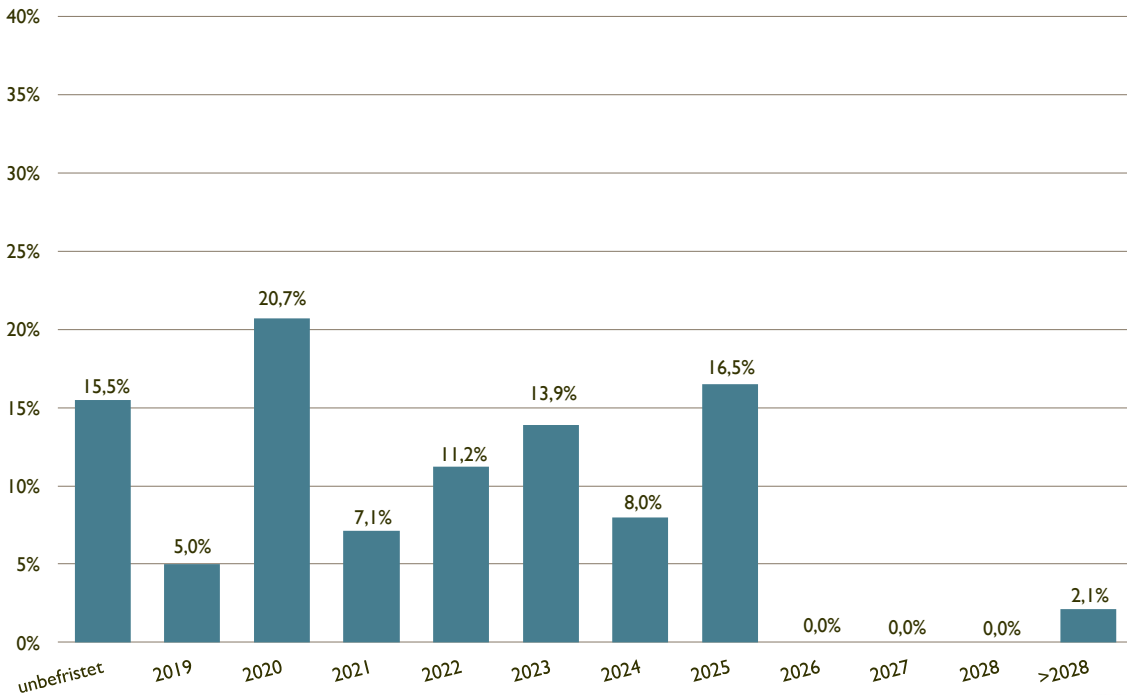


Sektorale Verteilung des Ist-Portfolios in % auf Basis der Nettosollmiete



RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

Nettosollmieten in % der gesamten Nettomietenerträge



Focus Nordic Cities

WÄHRUNGSRIKID UND FONDSVERMÖGEN

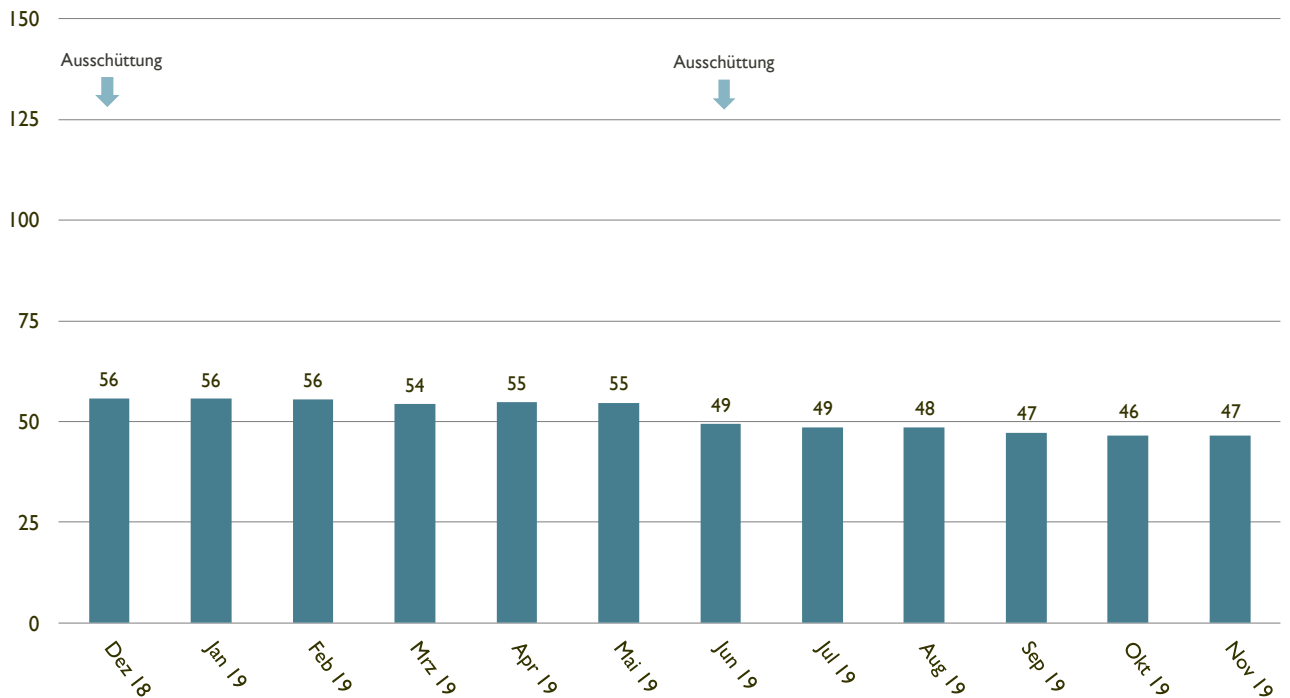
Währungsrisiko in Mio. EUR

	NOK	SEK	Summe
Assets	10,4	15,1	25,5
Hedging			
FX Geschäfte	0,0	13,1	13,1
Fremdkapital	0,0	0,0	0,0
Netto	10,4	2,0	12,4
in % des NAV	22,3	4,3	26,6

Fondsvermögen in Mio. EUR

	gesamt Mio. EUR	in % zum FV
Liegenschaften	0	0
Beteiligungen	32	69
Liquiditätsanlagen	15	32
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0
Bruttofondsvermögen	47	101
Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0	-1
Fondsvermögen (FV)	47	100

FONDSVOLUMEN IN MIO. EUR



Focus Nordic Cities

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

	IST-Monat	YTD Fonds-GJ
	01.11.2019 - 30.11.2019	01.09.2019 - 30.11.2019
	Wert TEUR	Wert TEUR
Immobilien ertrag brutto ¹	0	0
Immobilien ertrag netto ²	-3	-10
Beteiligungsertrag netto	0	0
Liquiditätserträge	11	28
Zinsertrag aus Gesellschafterdarlehen	0	0
Sonstige Erträge	0	0
Ergebnis vor Finanzierungs- und Verwaltungskosten	8	18
Zinsaufwand	0	0
Verwaltungskosten	-33	-100
Ordentlicher Nettoertrag	-25	-82
Immobilien	0	0
Beteiligungen	0	-1
Währung	0	0
Realisiertes Ergebnis	0	-1
Immobilien	0	0
Beteiligungen	-16	-1.820
Währung	183	-38
Bewertungsergebnis	167	-1.858
Ergebnis gesamt	142	-1.941

¹ Kaltmiete

² Kaltmiete abzgl. nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten

RISIKOMANAGEMENT

Value at Risk (VaR)*			
Konfidenzniveau	0,99	0,975	0,95
VaR - 10 Tage	2,18%	1,86%	1,58%
VaR - 63 Tage	5,47%	4,66%	3,96%
VaR - 250 Tage	10,91%	9,28%	7,88%

Volatilität

4,44%

* 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.



Focus Nordic Cities

FONDSECKDATEN

WKN	A0MY55
ISIN	DE000A0MY559
Bloomberg	CAFNDCA:GR
Fondsauflage	03. September 2007
Geschäftsjahr	01. September bis 31. August
Ausschüttung	20. Juni 2019: 0,25 EUR pro Anteil
Ausgabeaufschlag	bis 5% des Anteilwertes
Verwaltungsgebühr	0,6% p.a. bezogen auf das investierte Immobilienvermögen
Ankaufsgebühr	1,25%
Informationen zur Kündigung des Verwaltungsmandates	Nachdem die Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG im Dezember 2015 das Verwaltungsrecht des Focus Nordic Cities gemäß § 99 Abs. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zum 23.12.2018 gekündigt hatte, befindet sich das Sondervermögen seither in Liquidation. Mit Ablauf der Kündigungsfrist am 23. Dezember 2018, 24.00 Uhr ging das treuhänderisch für die Anleger gehaltene Eigentum an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 KAGB kraft Gesetzes auf CACEIS Bank S.A., Germany Branch über. CACEIS hat als liquidierende Verwahrstelle gemäß § 100 Abs. 2 KAGB seit dem 24. Dezember 2018 die Aufgabe, die im Sondervermögen verbliebenen Vermögensgegenstände unter Wahrung der Interessen der Anleger zu veräußern. Die Verwahrstelle hat nicht den Auftrag zur dauerhaften Verwaltung, sondern zur Auflösung des Sondervermögens und zur Verteilung der Erlöse an die Investoren.

KONTAKT

Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 466

office@catella-investment.com

www.catella.com/immobilienfonds

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

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung 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. Anteile können ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Anlagebedingungen in Verbindung mit dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt erworben werden. Das Rechtsverhältnis zwischen Anleger und der Catella Real Estate AG („Catella“) richtet sich ausschließlich nach den jeweils gültigen Anlagebedingungen und dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt, deren Inhalt erst bei Auflegung des Sondervermögens feststehen wird, sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht, falls letzterer aktueller ist.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in dieser Präsentation 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 dieser Präsentation Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio von Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios von Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung von Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag und weiterer individueller Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit lassen keine zwingenden Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurück erhält. 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 effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieser Präsentation 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 ggf. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

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

Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Die in dieser Präsentation 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. Das Verkaufsprospekt zum Anlageprodukt nebst Anlagebedingungen, die Jahres- und Halbjahresberichte sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen können im Falle der Auflage der Anlageprodukts kostenlos bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München angefordert werden.

