

MARKETING
KOMMUNIKATION

CATELLA

FOCUS
NORDIC CITIES

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

MONATSBERICHT

Liebe Anleger,

anbei erhalten Sie den Monatsbericht für den Monat Mai 2023.

Das Nettofondsvolumen beläuft sich zum Stichtag 31.05.2023 auf 5,72 Mio. EUR. Dies entspricht einem Anteilpreis in Höhe von 0,25 EUR.

Im vergangenen Monat wurde für den Focus Nordic Cities das letzte Fremdwährungsexposure der Norwegischen Kronen aufgelöst. Somit besteht für den Fonds kein Währungsrisiko mehr.

Darüber hinaus findet derzeit eine Analyse zur Einschätzung der verbleibenden steuerlichen und rechtlichen Haftungsrisiken durch den Verkauf der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften statt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zu Verfügung.

Andreas Wesner
(Vorstandssprecher)

Jennifer Wießner
(Portfolio Managerin)

Sofern nicht anders angegeben beziehen sich sämtliche Angaben im Bericht auf den 31. Mai 2023 (Stichtagsbetrachtung).

Eckdaten per 31.05.2023

| | | | |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| WKN | A0MY55 | ISIN | DE000A0MY559 |
| Anteilpreis | 0,25 EUR | Umlaufende Anteile | 22.555.737 Stück |
| Nettofondsvermögen | 5,72 Mio. EUR | Immobilienvermögen ² | n/a |
| Fremdfinanzierungsquote | n/a | Liquiditätsquote | 101,9% |
| Anzahl Objekte | n/a | | |
| Vermietungsquote ¹ | n/a | | |
| Ausschüttung 20.12.2022 | 0,05 EUR/Anteil | Zwischenausschüttung 20.06.2022 | 0,06 EUR/Anteil |

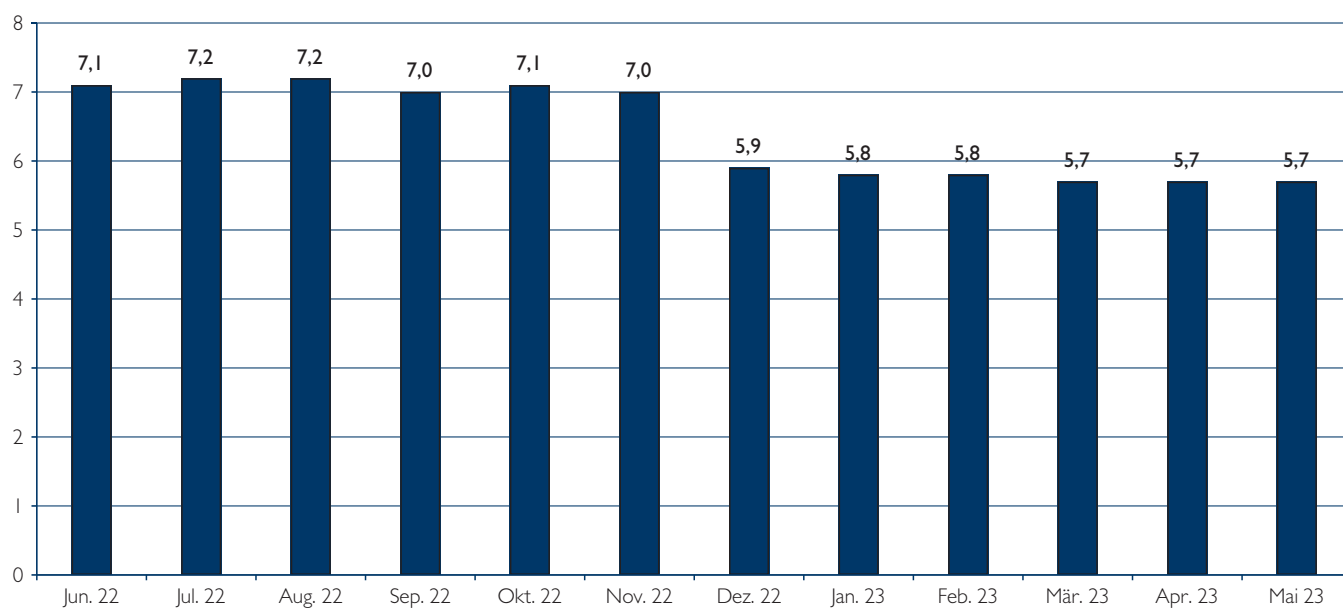
Im gesamten Bericht können bei Tabellen und Verweisen aus rechentechnischen Gründen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

¹ Auf Basis Jahres-Bruttosollmietertrag, durchschnittlich.

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

Nettofondsvermögen

(in Mio. EUR)



Fondsvermögen

| | Mio. EUR | Anteil am NAV |
|--|------------|---------------|
| Liegenschaften | 0,0 | 0% |
| Beteiligungen | 0,0 | 0% |
| Liquiditätsanlagen ¹ | 5,8 | 102% |
| Sonstige Vermögensgegenstände ² | 0,0 | 0% |
| Bruttofondsvermögen | 5,8 | 102% |
| Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -0,1 | -2% |
| Nettofondsvermögen (NAV) | 5,7 | 100% |

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

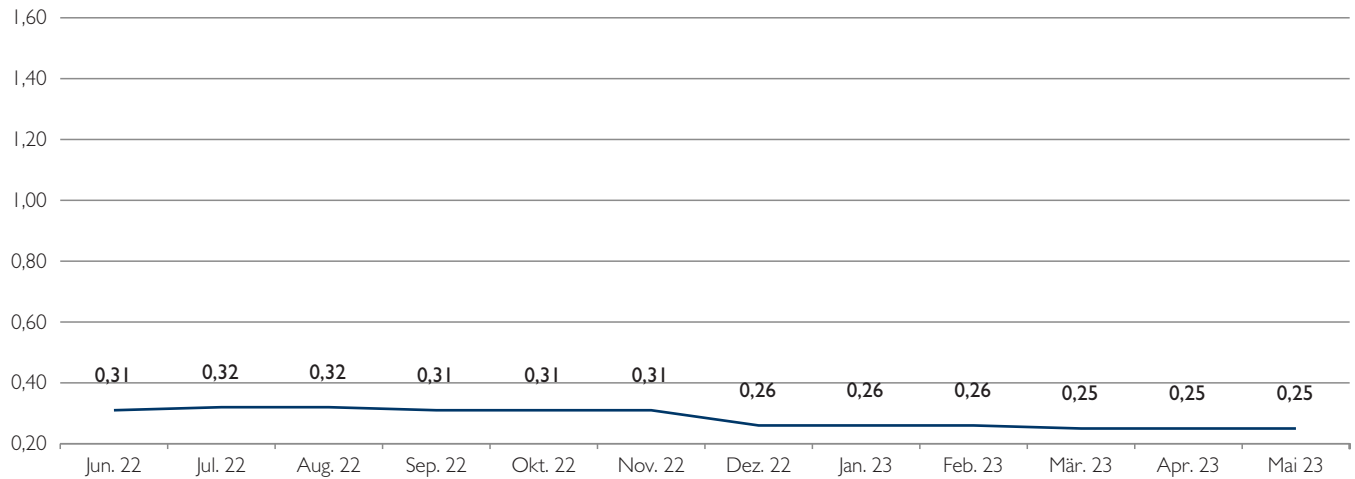
² Sonstige Vermögensgegenstände insbesondere Gesellschafterdarlehen; u. a. Anschaffungsnebenkosten, bereits bezahlte Kaufpreistraten, DTG etc.

Ertrags- und Aufwandsrechnung

| | IST-Monat | YTD Fonds-GJ |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 01.05.2023 - 31.05.2023 | 01.09.2022 - 31.05.2023 |
| | in TEUR | in TEUR |
| Zinsen aus Liquiditätsanlagen | 8 | 33 |
| Sonstige Erträge | 0 | 1 |
| Erträge aus Immobilien | 0 | 0 |
| Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 0 | 0 |
| Eigengeldverzinsung | 0 | 0 |
| Summe Erträge | 8 | 34 |
| Bewirtschaftungskosten | 0 | -1 |
| Steuern | 0 | 0 |
| Zinsen aus Kreditaufnahmen | 0 | 0 |
| Verwaltungskosten | -4 | -33 |
| Sonstige Aufwendungen | -2 | -23 |
| Summe Aufwendungen | -6 | -58 |
| Ordentlicher Nettoertrag | 2 | -24 |
| Realisierte Gewinne | 260 | 260 |
| Realisierte Verluste | -3 | -3 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | 257 | 257 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | 0 | 0 |
| Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 259 | 233 |
| Nicht realisierte Gewinne | 0 | 0 |
| Nicht realisierte Verluste | 0 | 0 |
| Währungskursveränderungen | -235 | -566 |
| Summe der nicht realisierten Ergebnisse des Geschäftsjahres | -235 | -566 |
| Ergebnis des Geschäftsjahres | 23 | -333 |

Anteilpreis

(in EUR pro Anteil)



Ausschüttung je Anteil 0,05 EUR am 20.12.2022.

Zwischenausschüttung je Anteil 0,06 EUR am 20.06.2022.

Die frühere Anteilpreisentwicklung lässt nicht auf künftige Anteilpreisentwicklungen schließen.

Liquidität

Kreditinstitut

in EUR

Liquidität auf Fondsebene

| | |
|---|---------------------|
| CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München | 3.208.438,70 |
| DZ Bank AG, Frankfurt am Main | 1.000.000,00 |
| UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank AG), München | 28.640,84 |
| Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, München | 1.591.324,89 |
| Summe | 5.828.404,43 |

Risikomanagement

| Value at Risk (VaR) ¹ | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|---------|
| Konfidenzniveau (Certainty) | 95,0% | 97,5% | 99,0% |
| VaR - 10 Tage | 4,44% | 5,26% | 6,22% |
| VaR - 63 Tage | 11,15% | 13,21% | 15,62% |
| VaR - 1 Jahr | 22,21% | 26,32% | 31,11% |
| Mittelwert | | | -0,72% |
| Volatilität | | | 13,06% |
| Solvabilität ² | | | 20,37% |
| CVA-Charge ³ | | | 0,00000 |
| Eigenkapitalabzugsquote ⁴ | | | 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.

Information 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, München

T +49-89-189 16 65-0

F +49-89-189 16 65-466

E office@catella-investment.com

W www.catella.com/immobilienfonds

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--|----------------------------|
| Jennifer Wießner | Portfolio Managerin | E jennifer.wiessner@catella-investment.com | T +49 (0) 89 189 16 65 315 |
| Gaby Bauer | Senior Relationship Manager | E gaby.bauer@catella-investment.com | T +49 (0)89 189 16 65 248 |

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.