



Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential (CER) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 21. Juni 2023 (hybrid – Präsenz & digital über Microsoft-Teams)

- Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 7,4 Mrd. EUR AuM in 10 Mandaten/Fonds, die in 10 Ländern investiert sind, einschließlich des CER. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 100 Personen um die Belange des CER; dazu gehören auch regional vor Ort beauftragte Teams.
- Das Geschäftsjahr 2022/2023 war geprägt von den weltweit steigenden Zinsen (Geld- wie Kapitalmarktzinsen) infolge der stark gestiegenen Inflationsraten. Das Kalenderjahr 2022 war gekennzeichnet durch historisch hohe Wertverluste für Aktien- als auch Anleiheinvestments. In Folge dieser historisch starken Marktschwankungen ist auch das Bankensystem in eine besonders volatile Phase geraten.
- Die erschwerten Finanzierungsbedingungen führen zu geringerer Bautätigkeit (Finanzierungsproblemen bei Projektentwicklern) als auch nachlassender Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Beide Effekte zusammengenommen führen zu einem geringeren Angebot an Mietwohnungen mit einer gestiegenen Nachfrage nach eben diesen. Im Wohnimmobilienmarkt können daher steigenden Vermietungsquoten als auch Mieten beobachtet werden.
- Grundsätzlich stellt sich daher auch die Frage, ob wir in den letzten 15-18 Monaten den Anfang eines Transformationsprozesses der (Immobilien)-Wirtschaft gesehen haben, d.h. das Ende des günstigen Zugangs zu natürlichen, günstigen Rohstoffen/Energie, oder ob der Rückgang der Energiepreise von der Verdreifachung von vor 12-15 Monaten ein rein zyklischer Effekt war.
- Das aktuelle Portfolio des CER besteht aus 44 Objekten in 7 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,34 Mrd. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Ankäufe getätigt, zwei Objekte in Wien mit einem Verkehrswert von insgesamt rund 125 Mio. € fertiggestellt und ein weiteres Objekt befindet sich weiterhin in der Bauphase (Nijmegen, Niederlande). Die wesentlichste Portfolioveränderung bzw. -optimierung stellten der Verkauf des Erasmus-Portfolios (Deutschland und Niederlande) und der Verkauf eines Objekts in Krakau dar. Zum Zeitpunkt der Anlageausschusssitzung sind keine weiteren, zeitnahen Verkäufe geplant.
- Im Rahmen der regelmäßigen Bauqualitätsüberwachung werden die Fortschritte in der Baufertigstellung der schlüsselfertigen Projektentwicklungen überwacht. Für die einzige laufende Projektentwicklung in Nijmegen, Niederlande, wurde eine leichte Verzögerung



festgestellt, welche dazu führt, dass das Objekt nun im ersten Quartal 2024 fertiggestellt werden soll.

- Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CER im Jahr 2021 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB¹) eingebracht. Ferner wurde zum 01.01.2023 die Umstellung des Fonds von einem Produkt im Sinne des Art. 6 der Offenlegungsverordnung² auf ein Produkt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung² erreicht.
- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei einer Laufzeit von ca. 5,5 Jahren weiterhin bei ca. 1,5%. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 320 Mio. und hat sich zum Vorjahr aufgrund der getätigten Verkäufe leicht reduziert.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2022/23 beträgt ca. 8,1% (BVI-Methode³); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei den 8,1% (GJ 2022/23) bzw. 10,6% (GJ 2021/22); 8,0% (GJ 2020/21), 9,1% (GJ 2019/20) und 11,0% (GJ 2018/19) jeweils nach BVI-Methode³ lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 1,60 Euro pro Anteil⁴ (ca. 10,0% Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufspipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland oder Finnland.
- In diesem Jahr wird es keine Möglichkeit der Investorserhöhung für Bestandsanleger geben. Grund hierfür sind u.a. die getätigten Verkäufe aus dem Berichtsjahr.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 0,0-2,0% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2023/2024, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3-5% p.a. Gesamrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert über 4% vorgesehen.

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

² Verordnung (EU) 2019/ 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

³ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungstatistik/); 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.

⁴ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



- **Bei den prognostizierten Werten handelt es sich um eine Schätzung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie die Anlage halten. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.**

München, 21. Juni 2023

Catella Real Estate AG

Hinweise:

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. Der Verkaufsprospekt (inklusive Anlagebedingungen und einer Darstellung der wesentlichen Risiken) sowie dem Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte (Halb-)Jahresbericht, sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung in Papierform von der Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München, erhältlich oder unter www.catella.com abrufbar sind.