



## Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Modernes Wohnen (CMW) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 11. Juli 2024 digital über Microsoft-Teams

---

- Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 7,0 Mrd. EUR Assets under Management (AuM) in 10 Mandaten/Fonds, die in 10 Ländern investiert sind, einschließlich des CMW. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 100 Personen um die Belange des CMW; dazu gehören auch regional vor Ort beauftragte Teams.
- Das Geschäftsjahr 2023/2024 war von sich schnell ändernden Makro-Indikatoren geprägt. Die CRIM hat auf Basis dieser Indikatoren ein hauseigenes Dashboard erstellt, welches zur Bewertung verschiedener geografischer Märkte sowie einzelner Ankaufsoportunitäten genutzt wird, um die verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Catella Real Estate AG („CREAG“) bei Investitionsentscheidungen besser beraten zu können. Darüber hinaus hat die Research-Abteilung der CRIM sich intensiv mit der Gesamtentwicklung des europäischen Wohnungsmarktes beschäftigt und die Erkenntnisse in ihrem Whitepaper „The Great Epsilon“ veröffentlicht, welches auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden kann.
- Das aktuelle Portfolio des CMW besteht aus 18 Objekten in 4 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 474,3 Mio. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden insgesamt drei Objekte, mit einem Verkehrswert von rund 103 Mio. € fertiggestellt. Mit der Fertigstellung der Projektentwicklungen wurde das aktuelle Portfolio zu einem reinen Bestands-Portfolio. Zum Zeitpunkt der Anlageausschusssitzung sind keine zeitnahen Verkäufe geplant.
- Der Fonds verfolgt weiter eine schrittweise Dekarbonisierung-Strategie. Im Ankauf liegt der Fokus auf Objekten mit guter Energieintensität in dem jeweiligen Land unter Beachtung von physischen Risiken. Im Bestand sollen Maßnahmen mit positiven Bewertungseffekten umgesetzt werden bzw. energetische Sanierungen durch Substitutionseffekte genutzt werden. Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CMW im Jahr 2023 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB<sup>1</sup>) eingebracht.
- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei einer Laufzeit von ca. 6,36 Jahren bei ca. 1,16% p.a.. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 132,5 Mio. und hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr leicht um ca. EUR 16,4 Mio. erhöht.

---

<sup>1</sup> Global Real Estate Sustainability Benchmark



- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2023/24 beträgt ca. -3,4% (BVI-Methode<sup>2</sup>); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei -3,3% (GJ 2023/24) bzw. 2,2% (GJ 2022/23); 3,1% (GJ 2021/22), 0,7% (GJ 2020/21) und 3,0% (GJ 2019/20) jeweils nach BVI-Methode<sup>2</sup> lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,26 Euro pro Anteil<sup>3</sup> (ca. 2,6% Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland, Spanien oder Finnland.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 0,00-2,00% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3,25-5,50% p.a. Gesamrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert von rund 3,25-3,50% vorgesehen.
- **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.**

Wien / Microsoft Teams, 11. Juli 2024

Catella Real Estate AG

---

<sup>2</sup> 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/](http://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.

<sup>3</sup> Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



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](http://www.catella.com) abrufbar sind.