



Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential (CER) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 15. Juni 2021 digital über Microsoft-Teams

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich mehr als 80 Personen um die Belange des CER; dazu gehören auch regional vor Ort beauftragte Teams. Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 5 Mrd. Euro AuM in 9 Fonds und 10 Ländern, einschließlich des CER.
- Die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ für die Analyse des Portfolios des CER wird weiter konsequent fortgesetzt. Zudem hat die Covid-19 Pandemie gezeigt, dass Wohnen als Assetklasse eine hohe Krisenresistenz aufgewiesen hat. Zeitgleich bleiben die Themen Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit mit hoher Präsenz im Marktgeschehen bestehen. Das europaweite Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen ist im Vergleich zu 2019 weiter angestiegen. Einzelne Investoren orientieren sich teilweise verstärkt Richtung Wohninvestments, was die ohnehin schon vorherrschende Renditekompression zunehmend befördert. Die geplante Ausweitung der geographischen Diversifikation (z.B. Portugal oder Irland) hilft das inhärente politische Risiko der Wohnungsmärkte weiter zu reduzieren.
- Das aktuelle Portfolio des CER besteht aus 69 Objekten in 7 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,63 Mrd. Euro repräsentieren; seit Auflage hat der Fonds einen durchschnittlichen Return von 9,1% p.a. (BVI-Methode, arithm. Mittel) generiert.
- Im vergangenen Geschäftsjahr ist eine Projektentwicklung in Wien angekauft worden.
- Getätigte Verkäufe in Deutschland und den Niederlanden optimierten das Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr weiter. Weitere Verkäufe sind in Dänemark und Deutschland geplant.
- Catella hat als Gruppe die UN-PRI¹ unterzeichnet. Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CER in 2020 erstmalig in den internationalen Benchmark (GRESB²) eingebracht. Für den CER werden einzelne Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, dabei werden verschiedene Ebenen der CRIM wie auch der einzelnen Fonds betrachtet. Dazu zählen u.a. ESG³ Bewertungen (ESG Checks) bei Transaktionen, das Monitoring der Ressourcenverbräuche (Energie, Wasser, Abfall) oder aber auch Nachhaltigkeitszertifizierungen bei Projektentwicklungen. Ferner ist es beabsichtigt, die Umstellung des Fonds von Art. 6 auf Art. 8 gem. der Offenlegungsverordnung⁴ zu prüfen. Der

¹ UN Principles for Responsible Investment

² Global Real Estate Sustainability Benchmark

³ Environment, Social, Governance

⁴ Verordnung (EU) 2019/ 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor



Fonds setzt seinen Fokus verstärkt auf bezahlbares Wohnen und konzentriert sich somit speziell auf soziale Aspekte.

- Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes konnte der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen bereits von ca. 1,55% p.a. auf ca. 1,49% p.a. reduziert werden. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. 370 Mio. Euro. Die Finanzierungsstrategie sieht weiterhin den Abbau von Liquidität und die Steigerung des LTV⁵ vor.
- Die Performance des Fonds beträgt für das Geschäftsjahr 2020/21 voraussichtlich ca. 8,0% (nach BVI Methode) und die geplante Ausschüttung sollte bei 0,60 Euro pro Anteil⁶ (ca. 3,8% Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in den Niederlanden, Portugal oder Irland.
- In diesem Jahr wird es keine Möglichkeit der Investmenterhöhung für Bestandsanleger geben. Grund hierfür sind u.a. Verkäufe in den Niederlanden und Deutschland sowie weitere geplante Portfoliooptimierungen in Deutschland und Dänemark.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 2-3% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2021/2022, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 6-7% p.a. Gesamtrendite (nach BVI Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert um die 4% vorgesehen.
- **Die Gesellschaft weist dazu gesondert auf den Prognosecharakter dieser Werte hin, so dass für die Erreichbarkeit der entsprechenden Zahlen nicht garantiert werden kann.**

München, 15. Juni 2021

Catella Real Estate AG

⁵ Loan to Value (Fremdkapitalquote)

⁶ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss