



**Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Wohnen Europa (CWE) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 15. September 2022 in Dortmund**

- Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen über 7 Mrd. Euro AuM in 10 Mandaten/Fonds, die in 11 Länder investiert sind, einschließlich des CWE. 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 makroökonomische Bild hat sich in den letzten Monaten – trotz der Krisenresistenz von Wohnimmobilien während der Covid-19 Pandemie - deutlich eingetrübt. Geopolitische Herausforderungen u.a. aufgrund des Kriegs in der Ukraine führen zu großer Unsicherheit und Volatilität. Der Klimawandel und die notwendigen Maßnahmen, die nicht zuletzt durch Initiativen der Europäischen Union ergriffen wurden, wie beispielsweise die Mindeststandards für Wohngebäude, lassen erwarten, dass die Dekarbonisierung künftig in die Vermögenswerte eingepreist werden könnte. Durch die zuletzt stark gestiegenen Zinsen scheint das Ende des billigen Geldes, was die Vermögenswerte in der Vergangenheit nach oben getrieben hat, gekommen zu sein. Bei deutlich steigenden Lebenshaltungskosten (Inflation), bleibt auch das Thema der Bezahlbarkeit von Wohnraum essenziell.
- Das aktuelle Portfolio des CWE besteht aus 68 Objekten in 8 Ländern, die ein Immobilienvermögen inklusive angekaufte Projektentwicklungen von ca. 1,95 Mrd. Euro repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr sind 6 Bestandsobjekte und 8 Projektentwicklungen in 5 Ländern zu einem Kaufpreis von ca. 600 Mio. Euro angekauft worden.
- Der Vermietungsstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr (noch geprägt von den Covid-19 Auswirkungen) um ca. 4% von 90% auf 94% verbessert. Die Umstellung einiger Objekte in Finnland auf Geothermie hat bereits eine erfreuliche Einsparung bei den Energiekosten eingebracht.
- Es wird ferner weiterhin die Umstellung des Fonds von Art. 6 auf Art. 8 gem. der Offenlegungsverordnung¹ geprüft.
- Bei der Finanzierungspolitik soll der Leverage-Effekt² bei Bedarf weiter genutzt werden. Aufgrund des im Geschäftsjahr noch attraktiven Marktumfelds konnten noch Finanzierungen mit einem Kreditvolumen in Summe von ca. 120 Mio. Euro zu Zinssätzen von ca. 0,75%

¹ Verordnung (EU) 2019/ 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

² Als Leverage-Effekt (Hebeleffekt) bezeichnet man die Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch die Aufnahme von Fremdkapital für eine Investition.



abgeschlossen werden. Weitere Finanzierungen mit einem Kreditvolumen in Summe von ca. 120 Mio. Euro zu Zinssätzen von ca. 1,3% sind zudem gesichert worden. Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen für das Portfolio beläuft sich auf ca. 1,3% bei ca. 490 Mio. Euro Kreditgesamtvolumen. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen.

- Die geplante Ausschüttung für den Fonds für das Geschäftsjahr 2021/2022 sollte bei 0,14 Euro pro Anteil³ liegen. Die Gesamtrendite (nach BVI Methode⁴) im Geschäftsjahr 2021/2022 betrug ca. 5,0% p.a., wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Jahre bei 3,1 % p.a. liegt.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland, Österreich, Finnland oder Belgien.
- Von Investoren-Seite wurde im Geschäftsjahr ca. 350 Mio. Euro Kapital abgerufen.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1,75-2,25% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2022/2023, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3-4% p.a. Gesamtrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert um die 1,25-1,75% 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.**

Dortmund, 15. September 2022

Catella Real Estate AG

³ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss

⁴ 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.



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 die wesentlichen Anlegerinformationen 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.