

Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential (CER) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 22. Juni 2022 (hybrid – Präsenz & digital über Microsoft-Teams)

- Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 6,8 Mrd. EUR AuM in 10 Mandaten/Fonds, die in 11 Länder 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 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 die Mindeststandards für Wohngebäude werden, 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 CER besteht aus 69 Objekten in 8 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,77 Mrd. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr ist eine noch in Projektentwicklung befindliche Immobilie in Nijmegen (Niederlande) und ein Bestandsgebäude in Lissabon (Portugal) angekauft worden.
- Im Rahmen der regelmäßigen Bauqualitätsüberwachung werden die Fortschritte in der Baufertigstellung der schlüsselfertigen Projektentwicklungen überwacht. Trotz der angespannten Situation bei den Baumaterialien arbeiten alle Baustellen im Plan, wobei nicht gewährleistet werden kann, dass die Situation unverändert so bleibt.
- Getätigte Verkäufe in Deutschland, Dänemark und Polen optimierten das Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr weiter. Weitere selektive Verkäufe sind auch im laufenden Geschäftsjahr geplant.
- Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CER im Jahr 2021 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB¹) eingebracht. Ferner wird weiterhin die Umstellung des Fonds von einem Produkt im Sinne des Art. 6 der Offenlegungsverordnung² auf ein Produkt im Sinne des Art. 8 der Offenlegungsverordnung² anvisiert.

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

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

- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei einer Laufzeit von ca. 5 Jahren bei ca. 1,5%. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 350 Mio. und hat sich zum Vorjahr aufgrund der getätigten Verkäufe leicht reduziert.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2021/22 beträgt ca. 10,6% (nach BVI Methode)³; wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Jahre bei 9,3 % p.a. liegt und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,70 Euro pro Anteil⁴ (ca. 4,2% Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Portugal oder Italien.
- In diesem Jahr wird es keine Möglichkeit der Investmenterhöhung für Bestandsanleger geben. Grund hierfür sind u.a. die getätigten und geplanten Verkäufe aus dem Berichtsgeschäftsjahr als auch dem laufenden Geschäftsjahr.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 2,0-3,0% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2022/2023, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 6,0-7,0% p.a. Gesamtrendite (nach BVI Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert um die 4,0% 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.**

München, 22. Juni 2022

Catella Real Estate AG

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

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 sind.