

Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Modernes Wohnen (CMW) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 27. 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 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 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 CMW besteht aus 18 Objekten in 4 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 468 Mio. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden ein neuer Ankauf in Wien getätigt, ein Objekt in Leipzig fertiggestellt und drei weitere Objekte in Österreich und Deutschland befinden sich in der Bauphase.
- Im Rahmen der regelmäßigen Bauqualitätsüberwachung werden die Fortschritte in der Baufertigstellung der schlüsselfertigen Projektentwicklungen überwacht. Die drei laufenden Projektentwicklungen befinden sich nach aktuellen Erkenntnissen im Zeitplan und sollen alle noch im Jahr 2023 fertiggestellt werden.
- Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CMW im Jahr 2022 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

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

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. 6,6 Jahren bei ca. 1,2%. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 116 Mio. und hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2022/23 beträgt ca. 2,2% (BVI-Methode³); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei den 2,2% (GJ 2022/23) bzw. 3,1% (GJ 2021/22); 0,7% (GJ 2020/21), 3,0% (GJ 2019/20) und 1,9% (GJ 2018/19) jeweils nach BVI-Methode³ lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,20 Euro pro Anteil⁴ (ca. 1,9% Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland oder Finnland.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von -1,0 bis +1,0% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2023/2024, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa +1,0 bis +3,5% p.a. Gesamtrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert von +2,0 bis +2,5% 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, 27. Juni 2023

Catella Real Estate AG

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

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.