



Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Modernes Wohnen (CMW) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 01. Juli 2021 digital über Microsoft-Teams

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich mehr als 80 Personen um die Belange des CMW; 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. EUR AuM in 9 Fonds und 10 Ländern, einschließlich des CMW.
- Die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ wird für die Analyse des Portfolios des CMW weiter konsequent fortgesetzt. Zudem hat die Covid-19 Pandemie gezeigt, dass Wohnen als Assetklasse eine hohe Krisenresistenz aufgewiesen hat. Lediglich die Sparte der Serviced Apartments war stärker von der Pandemie und den Reisebeschränkungen betroffen. Gleichzeitig zeigt sich am Markt weiterhin, dass die Themen Bezahlbarkeit von Wohnraum und nachhaltige Immobilien besonders im Fokus stehen. 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. Das Transaktionsvolumen in moderne Wohnformen ist seit 2019 leicht rückläufig.
- Die Performance nach BVI-Methode beträgt für das Fondsgeschäftsjahr 2020/2021 voraussichtlich 0,7%. Dies liegt vor allem an der hohen Liquidität im Fonds, welche aufgrund von geplanten Akquisitionen im Frühjahr 2020 abgerufen wurde. Durch die negativen Auswirkungen von Covid-19 auf den Bereich der Serviced Apartments wurden drei Akquisitionen gestoppt und die Pipeline auf Basis der Risikoadjustierung umgestellt. Aufgrund der Rahmenbedingungen im vergangenen Geschäftsjahr gab es eine stagnierende Entwicklung der Immobilienverkehrswerte. Die geplante Ausschüttung wird voraussichtlich bei 0,08 Euro pro Anteil¹ (ca. 0,78% Ausschüttungsrendite) liegen. Diese Angabe ist vorbehaltlich der Jahresabschlussprüfung.
- Das aktuelle Portfolio des CMW besteht zum Geschäftsjahresende aus 12 Objekten und einem Immobilienvermögen von ca. 264,9 Mio. EUR. Im vergangenen Fondsgeschäftsjahr 2020/21 konnten drei Bestandsobjekte in Deutschland und den Niederlanden sowie drei Projektentwicklungen in Deutschland, Niederlanden und Österreich angekauft werden. Wir freuen uns besonders, dass mit der Akquisition in Österreich das vierte Investitionsland für den Fonds erschlossen werden konnte. Mit einem Akquisitionsvolumen von 170 Mio. EUR konnte das Portfolio signifikant ausgebaut werden.
- Die wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien ist vergleichsweise gering, mehr als 50% aller Objekte wurde innerhalb der vergangenen fünf Jahre fertiggestellt. Durch die Rahmenbedingungen des vergangenen Geschäftsjahres war das Asset Management in einem

¹ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



aktiven Austausch mit den Betreibern einzelner Objekte. In Einzelfällen wurden Mietstundungen eingegangen, welche in den folgenden Vertragsjahren gezahlt werden. Der Mietflächenleerstand konnte seit Februar 2019 kontinuierlich abgebaut werden.

- Catella hat als Gruppe die UN-PRI² unterzeichnet. Wie auch weitere von CRIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CMW in 2020 erstmalig in den internationalen Benchmark (GRESB³) eingebracht. Für den CMW werden einzelne Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, dabei werden verschiedene Ebenen - der CRIM wie auch der einzelnen Fonds betrachtet. Dazu zählen u.a. ESG⁴ 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 Offenlegungsverordnung⁵ zu prüfen.
- Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes konnte der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen bereits von ca. 1,08% p.a. auf ca. 0,96% p.a. reduziert werden. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. 55,4 Mio. EUR. Die Finanzierungsstrategie sieht weiterhin den Abbau von Liquidität und die Steigerung des LTV⁶ vor.
- Ziel für die Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr 2021/22 sind ca. 1,25%-1,75% p.a.. Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1,0% bis 1,75% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2021/2022, ergäbe sich eine Gesamtrendite nach der BVI-Methode von ca. 2,25%-3,50% p.a..
- **Die Gesellschaft weist dazu gesondert auf den Prognosecharakter dieser Werte hin, so dass die Erreichbarkeit der entsprechenden Zahlen nicht garantiert werden kann.**

München, 01. Juli 2021

Catella Real Estate AG

² UN Principles for Responsible Investment

³ Global Real Estate Sustainability Benchmark

⁴ Environment, Social and Governance

⁵ Verordnung (EU) 2019/ 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

⁶ Loan to Value (Fremdkapitalquote)