



Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential („CER“) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 23. Juni 2020

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich inzwischen 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. 4 Mrd. EUR AuM in 9 Fonds und 10 Ländern, einschließlich des CER. Sie wurde im November 2019 zum zweiten Mal in Folge als Gewinner Scope „Alternative Investment Award 2020 - Institutional Real Estate Residential“ ausgezeichnet.
- Die CRIM mit ihren ca. 40 Mitarbeitern in Berlin hat ihre Organisationsstruktur der gewonnenen Mitarbeiteranzahl gerecht werdend im Juni 2020 angepasst und jeweils Team Head-of's für das Fund-, Transaktions-, Asset Management und das technische Asset Management eingeführt. Ergänzt werden diese um Leiter des Fund-Operations und Finance-Teams. Benjamin Rüter als Head-of-Fund-Management ist damit auch verantwortlich den CER.
- Seit Auflage hat sich der CER aus einem überwiegend Deutschland-lastigen Portfolio in eine Allokation diversifiziert, in der Deutschland nur noch ca. 40% ausmacht, gefolgt von den Niederlanden, Dänemark und weiteren europäischen Destinationen.
- Aktuell enthält der CER 75 Objekte in 6 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,47 Mrd. EUR repräsentieren; seit Auflage hat der Fonds einen durchschnittlichen Return von 8,5% p.a. (BVI-Methode, arithm. Mittel) generiert. Im vergangenen Geschäftsjahr sind 6 Immobilien in den Fonds übergegangen (Serviced Apartments in Freiburg, 3 Objekte in Spanien, ein Senioren-Wohnen Objekt in Frankreich als auch ein Student Housing Objekt in Krakau); weitere drei Objekte befinden sich in der Bauphase (in Hamburg, Rostock und Wien).
- Für den CER werden einzelne Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, dabei werden verschiedene Ebenen - der CRIM wie auch der einzelnen Fonds betrachtet. ESG-Bewertungen (ESG Checks) bei Transaktionen, das Monitoring der Ressourcenverbräuche (Energie, Wasser, Abfall) oder aber auch Nachhaltigkeitszertifizierungen bei Projektentwicklungen, z. B. Zertifizierungen in Wien und Hamburg oder die jährliche ESG-Bewertung nach GRESB¹ sind Beispiele. Im Rahmen der CRIM-Unternehmens-ESG-Strategie wurde als wesentlicher Meilenstein die Kooperation der CRIM mit Elithis bekannt gegeben. Ziel ist es europaweit € 2 Mrd. in 100 bezahlbare und „energiepositive“ Wohntürme in den nächsten 10 Jahren zu investieren.

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

- Im vergangenen Geschäftsjahr 2019/2020 sind zur Defragilisierung Verkäufe von 25 Mio. EUR erfolgt, weitere Verkäufe (ca. 50-100 Mio. EUR) sind für das laufende Geschäftsjahr geplant.
- Die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ für die Analyse des Portfolios des CER wird weiter konsequent fortgesetzt. Zudem hat natürlich auch die Covid-19 Situation entscheidenden Einfluss auf die Portfoliostrategie. Covid -19 könnte als einmaliger, ökonomischer Schock gesehen werden, der voraussichtlich für die nächsten 24 Monate starke Auswirkungen auf die Märkte haben wird. Allerdings werden wahrscheinlich angstbasierende Verhaltensweisen wieder verschwinden (z.B. 1,5 Meter Abstand). Aber strukturelle Trends, die bereits vorhanden waren, kommen vermutlich stärker zum Vorschein, wie E-Learning und E-Working. Pre-Covid Themen des Marktes werden umso mehr an Bedeutung gewinnen: Die Bezahlbarkeit von Wohnungen.
- Das Finanzierungsvolumen liegt bei mittlerweile €375 Mio. mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von ca. 6 Jahren bei einem durchschnittlichen Zinssatz von ca. 1,5% p.a..
- Für das Geschäftsjahr 2019/2020 ist eine Ausschüttung (ex-Tag 03.08.2019) von 40 €ct pro Anteil geplant². Inklusiv der Sonderausschüttung von 9 €ct pro Anteil aus dem September 2019 ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 3,5% bei einer Gesamtrendite nach BVI Methode von 9,1% p.a..
- Es ist geplant, wie im letzten Jahr ausschließlich Bestandsinvestoren im September 2020 die Möglichkeit einzuräumen, Anteile im Fonds im Betrag von 10% ihrer Bestände nachzuzeichnen. Bestandsinvestoren erhalten darüber wie letztes Jahr einen „Dauerhaften Datenträger“ über ihre Hausbank, die die Anteilscheine für sie verwahrt. Im Übrigen verbleibt es auch weiterhin beim „cash-stop“.
- Ziel für die Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr 01.05.2020 bis 30.04.2021 ist ein Wert von ca. 2% p.a., Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekte Rendite (aus Wertsteigerungen) von 3% bis 4% p.a.. ergäbe sich eine Gesamtrendite nach der BVI Methode von ca. 5%-6% 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, 23. Juni 2020

Catella Real Estate AG

² Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss