



## Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Wohnen Europa (CWE) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 11. September 2025 in Bochum

---

- Die Catella Investment Management GmbH („CIM“) betreut nach dem Zusammenschluss mit dem Front-Office der Catella Real Estate AG („CREAG“) als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 10,0 Mrd. EUR Assets under Management („AuM“) in 25 Mandaten/Fonds, die in 15 Ländern investiert sind, einschließlich des CWE. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 100 Personen um die Belange des CWE; dazu gehören auch regional vor Ort beauftragte Teams. Herr Michael Keune als auch Michael Fink bilden als MDs die Geschäftsführung der CIM, Herr Xavier Jongen hat zum Jahresende 2024 das Unternehmen verlassen. Herr Dr. Lars Vandrei (Head of Research) als auch Frau Marvie Haas (Head of Impact Investing) haben die entsprechenden Aufgaben übernommen.
- Das Geschäftsjahr 2024/2025 war erneut von starken Schwankungen in den makroökonomischen Rahmenbedingungen geprägt. Während der Hauspreisindex in Deutschland deutlich zurückgegangen ist, verlief die Entwicklung des Hauspreisindex in Europa insgesamt sehr unterschiedlich. Besonders Spanien und die Niederlande verzeichneten seit Krisenbeginn einen Aufschwung auf ihren Wohnimmobilienmärkten, während der deutsche Wohnimmobilienmarkt relativ am schwächsten performte. Das Catella-Dashboard signalisiert eine deutliche Stabilisierung für viele Märkte. Auch das Transaktionsvolumen im Wohnsegment in Europa hat sich inzwischen auf einem moderaten Niveau stabilisiert und weist im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal (Q2 2024) ein Wachstum von ca. +15 % auf. Insgesamt zeigt sich das Momentum auf dem europäischen Wohnungsmarkt spürbar verbessert.
- Das Portfolio des CWE zum Stand 30.06.2025 besteht aus 61 Objekten in 7 Ländern, die inklusive beurkundeter Projektentwicklungen ein Immobilienvermögen von ca. 1,5 Mrd. EUR<sup>1</sup> repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden 2 Projektentwicklungen in Berlin und Bochum mit einem Verkehrswert von insgesamt rund 62 Mio. EUR fertiggestellt; 4 weitere Objekte im Wert von ca. 84 Mio. EUR befinden sich noch in der Bauphase. Ein Objekt in Kopenhagen wurde im vergangenen Geschäftsjahr veräußert.
- Der Vermietungsstand (Stand 30.06.2025) ist im Vergleich zum Vorjahr (Stand 30.06.2024) von 95,7 % auf 96,9 % angestiegen. Grund dafür ist die erfolgreiche Erstvermietung übernommener Projektentwicklungen sowie vereinzelte Sanierungen.
- Der Fonds verfolgt weiter eine schrittweise Dekarbonisierung-Strategie. Im Ankauf liegt der Fokus auf Objekten mit guter Energieintensität im jeweiligen Land unter Beachtung von

---

<sup>1</sup> Verkehrswerte, Kaufpreise bzw. Herstellkosten aller Assets under Management (AuM)



physischen Risiken. Im Bestand sollen Maßnahmen mit positiven Bewertungseffekten umgesetzt werden bzw. energetische Sanierungen durch Substitutionseffekte genutzt werden. Wie auch weitere von CIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CWE im Jahr 2024 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB<sup>2</sup>) eingebracht.

- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum Geschäftsjahresende bei einer Laufzeit von ca. 4,49 Jahren bei ca. 1,62 % p.a. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 433,7 Mio. und hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr aufgrund neuer Finanzierungen um rund EUR 11,5 Mio. erhöht.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2024/2025 beträgt ca. +0,5 % (BVI-Methode<sup>3</sup>); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei +0,5 % (GJ 2024/2025); - 2,6 % (GJ 2023/2024)<sup>4</sup>; 1,0 % (GJ 2022/2023); 5,0 % (GJ 2021/2022) und 2,5 % (GJ 2020/2021) jeweils nach BVI-Methode<sup>2</sup> lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,31 Euro pro Anteil<sup>5</sup> (ca. 3,0 % Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland, Spanien, Niederlande oder Finnland.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Verkehrswertveränderungen) von 0,5 bis 1,5 % p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2025/2026, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3,25 bis 4,5 % p.a. Gesamrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert um die 2,75 bis 3,0 % 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.**

---

<sup>2</sup> Global Real Estate Sustainability Benchmark

<sup>3</sup> 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/](http://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.

<sup>4</sup> Vorbehaltlich der Testierung des Jahresberichts

<sup>5</sup> Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



Bochum, 11. September 2025

Catella Real Estate AG

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. Diese Marketingmitteilung ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in dieser Marketingmitteilung behandelten Fonds. Anteile können ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Anlagebedingungen des Fonds in Verbindung mit dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt erworben werden. Bei der Entscheidung, in den in dieser Marketingmitteilung behandelten Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds, wie in den gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen beschrieben, berücksichtigt werden. Der Verkaufsprospekt (inklusive einer Darstellung der wesentlichen Risiken), die Anlagebedingungen sowie das 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/aifm](http://www.catella.com/aifm) abrufbar.