



**Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential (CER) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 10. Juni 2026 (hybrid – Präsenz & digital über Microsoft-Teams)**

- Die Catella Investment Management GmbH („CIM“) betreut als Investment Advisor insgesamt ca. 10,0 Mrd. EUR Assets under Management („AuM“), in 24 Mandaten/Fonds, die in 15 Ländern investiert sind, einschließlich des CER. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 110 Mitarbeitende an den Standorten Berlin, München und Wien um die Belange des CER; dazu gehören auch lokale Asset Management-Teams sowie enge Kooperationen mit regionalen Partnern vor Ort. Seit August 2025 verantwortet Rikke Lykke als Chief Executive Officer die Führung der Catella Group. Zum 1. März 2026 übernahm Dominik Röhrich die Leitung des Investment Managements der Catella Group.
- Das Geschäftsjahr 2025/2026 steht im Zeichen einer anhaltenden Wohnraumkrise -sinkendes Wohnraumangebot bei steigenden Mieten- in Europa, wobei die Wohnungsmärkte europaweit unter erheblichem Druck verharren. Laut CIM Research stellt bezahlbarer Wohnraum eine gesamteuropäische Herausforderung dar, der mit zunehmenden staatlichen und institutionellen Initiativen begegnet wird. Seit der Zinswende divergieren die Hauspreise in Europa zunehmend auseinander, wobei die Entwicklung je nach Markt sehr unterschiedlich verläuft. Die Hauspreise in Spanien und den Niederlanden sind seit Beginn des Ukraine-Krieges und den steigenden Zinsen (seit Q3 2022) bis Ende Q3 2025 mit ca. 15 bis 30% im Plus, während in diesem Zeitraum die Preise in Deutschland über 5% gefallen sind. In Deutschland entfaltet die geplante Regulierung von Indexmietverträgen, mit einer vorgesehenen Kappung der Mieterhöhungen auf 3 % zuzüglich der Hälfte des Überschusses, insgesamt eine moderate Wirkung auf die Mietpreisentwicklung. Auf dem niederländischen Markt zeichnet sich derweil ein struktureller Strategiewandel ab - die Privatisierungsstrategie -der Verkauf einzelner Wohnungen- entwickelt sich zur dominierenden Strategie, wobei dieser Einzelverkauf gegenüber institutionellen Blockverkäufen deutliche Performancevorteile aufweisen.
- Das aktuelle Portfolio des CER besteht aus 48 Objekten in 8 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,4 Mrd. € repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden vier neue Kaufverträge für rund 120 Mio. € geschlossen – zwei Wohnobjekte in Hannover und Berlin, für die in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres der Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten („BNL“) erfolgte, sowie zwei Projektentwicklungen in Zoetermeer/Den Haag und Fürstfeldbruck/München, für die BNL noch aussteht. Darüber hinaus gab es eine erfolgreiche Disposition - ein Frankreich-Portfolio mit vier französischen Objekten (2x Toulouse, Bordeaux und Évery), veräußert für ca. 80 Mio. €. Zudem wurden die Projektentwicklungen Haus 3 & 4 in Zwenkau/Leipzig mit einem Verkehrswert von rund 23,0 Mio. € fertiggestellt.



- Im Rahmen der regelmäßigen Bauqualitätsüberwachung werden die Fortschritte in der Baufertigstellung der schlüsselfertigen Projektentwicklungen überwacht. Die beiden laufenden Projektentwicklungen verlaufen bislang nach Zeitplan. Was bedeutet, dass das Projekt Sea Tower in Zoetermeer/Den Haag sowie der sanierte Bestand in Fürstenfeldbruck/München voraussichtlich in Q4 2026 in den Fonds übergeben werden können. Die Fertigstellung des Neubaus in Fürstenfeldbruck/München ist für Q4 2027 geplant.
- Der Fonds verfolgt weiterhin eine klare Dekarbonisierungsstrategie. Mit einem Energielabelanteil von 66 % A+B-Label weist das Portfolio eine deutlich besser Objektqualität gegenüber dem Gesamtmarkt auf und erfüllt die Anforderungen der EPBD (Energy Performance of Buildings Directive), der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, bereits heute. Wie auch weitere von CIM als Investment Advisor betreute Fonds wurde der CER im Jahr 2025 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB¹) eingebracht und verzeichnet weiterhin Verbesserungen (von 69 auf 73 Punkte). Hinsichtlich der regulatorischen Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass derzeit seitens des EU-Gesetzgebers an einer Novellierung der EU-Offenlegungsverordnung gearbeitet wird, welche voraussichtlich 2028 in Kraft tritt und neue Produktkategorien einführen soll.
- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei ca. 1,85 % p.a. wobei die durchschnittliche Laufzeit ca. 4,4 Jahre beträgt. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 320 Mio. bei einem mit 23% moderaten LTV-Niveau.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2025/26 beträgt ca. 1,9 % (BVI-Methode²); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei 1,9 % (GJ 2025/26) bzw. 1,7 % (GJ 2024/25), -1,1 % (GJ 2023/24), 8,1 % (GJ 2022/23) und 10,6 % (GJ 2021/22) jeweils nach BVI-Methode² lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr soll bei ca. 0,56 Euro pro Anteil³ (ca. 3,76 % Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufspipeline ermöglicht grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern. Darunter zum Beispiel Deutschland, Wien, Spanien oder Irland.
- Seit der Wiederaufnahmen des Vertriebs von Anteilen des Fonds im September 2024 konnten bereits Zuflüsse in Höhe von ca. EUR 40 Mio. verzeichnet werden. Die ab dem 16. April 2026

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark

² 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/wertentwicklungsstatistik/); 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.

³ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



geltende Fassung des Kapitalanlagegesetzbuches verpflichtet Kapitalverwaltungsgesellschaften, für jedes verwaltete offene Publikums-Immobilien-Sondervermögen mindestens ein geeignetes Liquiditätsmanagementinstrument auszuwählen. Es könnte daher nun anstelle des bisher vorgesehenen Rücknahmeabschlags eine Rückgabegebühr erhoben werden, die dem Fonds zusteht und dazu dient, die verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmen unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten zu schützen. Von dieser Möglichkeit macht die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit keinen Gebrauch.⁴

- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1-2 % p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2026/2027, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3-5 % p.a. Gesamtrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert von rund 3,5 % 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.**

Hannover, 10. Juni 2026

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

⁴ Weitere Details zur Rückgabegebühr finden sich im Abschnitt „Rückgabegebühr“ des Verkaufsprospekts



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 Anlagebedingungen und einer Darstellung der wesentlichen Risiken) 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 abrufbar.