



**Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential (CER) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 18. Juni 2025 (hybrid – Präsenz & digital über Microsoft-Teams)**

- Die Catella Investment Management GmbH („CIM“) betreut -nach dem Zusammenschluss der CRIM und des CREAG Front-Office- 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 CER. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 100 Personen um die Belange des CER; 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 in Europa insgesamt sehr unterschiedlich. Besonders Spanien und die Niederlande verzeichneten seit Krisenbeginn einen Aufschwung auf ihren Wohnimmobilienmärkten, während der deutsche Markt relativ am schwächsten performte. Das Catella-Dashboard signalisiert für viele Märkte eine deutliche Stabilisierung. Auch das Transaktionsvolumen hat sich inzwischen auf einem moderaten Niveau stabilisiert und weist im Vergleich zum ersten Quartal 2024 ein Wachstum von +33 % auf. Insgesamt zeigt sich das Momentum auf dem europäischen Wohnungsmarkt spürbar verbessert.
- Das aktuelle Portfolio des CER besteht aus 50 Objekten in 8 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 1,39 Mrd. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Häuser 1 & 2 im Projekt Leipzig-Zwenkau mit einem Verkehrswert von rund 30 Mio. € fertiggestellt.
- Im Rahmen der regelmäßigen Bauqualitätsüberwachung werden die Fortschritte in der Baufertigstellung der schlüsselfertigen Projektentwicklungen überwacht. Die einzig laufende Projektentwicklung im Projekt Leipzig-Zwenkau, Deutschland (Häuser 3 & 4), verläuft bislang nach Zeitplan, was bedeutet, dass die beiden Häuser in den kommenden Wochen in den Fonds überführt werden können. Mit der Überführung dieser Objekte in den Fonds wird das Portfolio zum reinen Bestandsportfolio.
- Der Fonds verfolgt weiter eine schrittweise Dekarbonisierung-Strategie. Im Ankauf liegt der Fokus auf Objekten mit guter Energieintensität in dem jeweiligen Land unter Beachtung von 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 CER im Jahr 2024 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB¹) eingebracht.

- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei einer Laufzeit von ca. 4,28 Jahren bei ca. 1,57 % p.a. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 343,4 Mio. bei einem moderaten LTV-Niveau.
- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2024/25 beträgt ca. 1,7 % (BVI-Methode³); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei 1,7 % (GJ 2024/25) bzw. -1,1 % (GJ 2023/24), 8,1 % (GJ 2022/23); 10,6 % (GJ 2021/22) und 8,0 % (GJ 2020/21) jeweils nach BVI-Methode² lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,60 Euro pro Anteil³ (ca. 4,0 % Ausschüttungsrendite) liegen.
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in Deutschland, Spanien, Niederlande oder Finnland.
- Seit dem vergangenen Geschäftsjahr, September 2024, wird erstmals seit 2020 wieder eine Möglichkeit zum Anteilerwerb geben. Die Öffnung des Fonds ist dabei auf ein Kontingent von EUR 50 Mio. begrenzt. Durch die Veränderungen auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt ergeben sich mittlerweile wieder interessante Investmentmöglichkeiten, die den angestrebten, objektbezogenen Zielrenditen des Fonds entsprechen zu scheinen. Bis zum aktuellen Zeitpunkt konnten bereits Zuflüsse in Höhe von 30 Mio. Euro verzeichnet werden.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1-3 % p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2025/2026, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3-5 % p.a. Gesamrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert von rund 4,0 % 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.**

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/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.

³ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss



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.

Nimwegen, 18. Juni 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. 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.