

Info-Memorandum für alle Anleger im Catella European Residential Fund (CERF) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 18. Juni 2019 in Den Haag

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich inzwischen mehr 60 Mitarbeiter um die Belange des CER; dazu gehören auch regional vor Ort implementierte Teams. Nukleus ist Catella Residential Investment Management GmbH, Berlin als Advisor, die inzwischen insgesamt 3,1 Mrd. EUR AuM in 7 Fonds und 9 Ländern betreut.
- Seit Auflage hat sich der CER aus einem überwiegend Deutschland-lastigen Portfolio in eine Allokation diversifiziert, wo Deutschland nur noch knapp über 40% ausmacht, gefolgt von den Niederlanden, Dänemark und weiteren europäischen Destinationen.
- Aktuell enthält der CER 74 Objekt in 5 Ländern, die ein Immobilienvermögen von 1,25 Mrd. EUR repräsentieren; seit Auflage hat der Fonds einen durchschnittlichen Return von 7,9% p.a. generiert. Im vergangenen Geschäftsjahr sind vier Immobilien in den Fonds übergegangen (dreimal Bestandsgebäude in Frankreich [Seniorenwohnen] und eine fertig gestellten Projektentwicklung in Dänemark) und fünf Objekten in der Bauphase (zweimal Deutschland, zweimal Spanien und einmal Polen) akquiriert worden. Im vergangenen Geschäftsjahr 2018/2019 sind zur Defragilisierung Verkäufe von 25 Mio. EUR erfolgt, weitere Verkäufe (ca. 40 Mio. EUR) sind für das laufende Geschäftsjahr geplant.
- Der Rechtsstreit mit dem Bauträger für eine Projektentwicklung in den Niederlanden („Sigma“) wurde durch Vergleich erledigt; einzig eine Klage wegen Vertragsstrafe 5 Mio. EUR ist gegen den Fonds noch anhängig; CRIM versucht, den früheren Fondsmanager Bouwfonds für den Fall des Unterliegens in Regress zu nehmen. Das Risiko ist auf 2,5 Mio. EUR reduziert, wenn der Fonds unterliegt und der Regress gegen Bouwfonds scheitert.
- Die Steuerstruktur in Spanien wurde einem Review unterzogen, daraus abzuleitende Optimierungen in der Gesellschaftsstruktur wurden umgesetzt. In Berliner Objekt Gelieustrasse wird die Machbarkeit einer Nachverdichtung geprüft.
- CRIM setzt die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ für die Hold & Sell Analyse des Portfolios weiter konsequent fort. Daraus gewonnene Erkenntnisse prägen das Akquisitions- ebenso wie das Abverkaufsportfolio („aktives Portfoliomanagement“).
- Bei den Finanzierungen wird voraussichtlich per Ende Q3 die durchschnittliche Laufzeit der Exposure (ca. 28,5% vom Immobilienwert) auf der Basis eines Zinssatzes von durchschnittlich 1,6% auf durchschnittlich 8,9 Jahre Restlaufzeit ausgedehnt werden.
- Für das GJ 18/19 ist eine Ausschüttung (ex-Tag 01.08.2018) von 10 € ct pro Anteil geplant, was einer Ausschüttungsrendite von 0,8% bei einer Gesamrendite nach BVI Methode von 11,0% gegenüber steht.

- Aufgrund verschiedener Einmaleffekte ist die Ausschüttung in diesem Geschäftsjahr geringer als in den vergangenen Jahren:
 - außergewöhnliche BVI Performance (11 %) basierend überwiegend auf Verkehrswertsteigerungen
 - 2x Verbuchung Performance Fee in diesem Geschäftsjahr aufgrund Umstellung BVI Anforderung
 - Verkaufsergebnis für dänisches Objekt durch SPV Struktur nicht in Ertrag gebucht (0,5% vom NAV = ca. 0,06 EUR je Anteil)

Bereinigt um diese Effekte läge die Ausschüttung bei ca. 3% vom NAV = 0,38 EUR pro Anteil (Ø Ausschüttung der vergangenen 4 Jahre: 3,1% = 0,34 EUR)

- Es ist geplant, wie im letzten Jahr ausschließlich Bestandsinvestoren im August 2019 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. Daraus finanzierte Investitionen werden so selektiert, dass eine Renditeverwässerung vermieden wird. Im Übrigen verbleibt es auch weiterhin beim „cash-stop“.
- Für das Geschäftsjahr 01.05.19 bis 30.04.20 wird eine Ausschüttungsrendite von ca. 2%+ , eine voraussichtliche indirekte Rendite von 4% bis 6% und eine Rendite nach der BVI Methode von ca. 6%-8% prognostiziert (aufgrund des steigenden Anteilpreises wird sich die Ausschüttungsrendite in „%“ bezogen auf den jeweils aktuellen NAV voraussichtlich betraglich vergleichsweise reduziert darstellen). **Die Gesellschaft weist dazu gesondert auf den Prognosecharakter hin, so dass für die Erreichbarkeit der entsprechenden Zahlen keinerlei Obligo übernommen wird.**

Berlin, 17. Juni 2019

Catella Real Estate AG