



**Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Modernes Wohnen (CMW) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 17. Juli 2025 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 CMW. Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 100 Personen um die Belange des CMW; 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 Vorjahresquartal (Q2 2024) ein Wachstum von +15 % auf. Insgesamt zeigt sich das Momentum auf dem europäischen Wohnungsmarkt spürbar verbessert.
- Das aktuelle Portfolio des CMW besteht aus 17 Objekten in 4 Ländern, die ein Immobilienvermögen von ca. 451 Mio. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein Objekt in Utrecht, in Höhe von rund 34,0 Mio. € veräußert.
- 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 CMW im Jahr 2024 wieder in den internationalen Benchmark (GRESB¹) eingebracht.
- Der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen liegt zum jetzigen Stand bei einer Laufzeit von ca. 5,07 Jahren bei ca. 1,35 % p.a. Der derzeitige durchschnittliche Zinssatz lässt nicht auf zukünftig

¹ Global Real Estate Sustainability Benchmark



abzuschließende Zinssätze schließen. Das Kreditgesamtvolumen beträgt aktuell ca. EUR 130,3 Mio. bei einem moderaten LTV-Niveau.

- Die Performance des Fonds für das Geschäftsjahr 2024/25 beträgt ca. 3,0 % (BVI-Methode²); wobei die Wertentwicklung der letzten 5 Geschäftsjahre bei 3,0 % (GJ 2024/25) bzw. -3,4 % (GJ 2023/24); 2,2 % (GJ 2022/23); 3,1 % (GJ 2021/22) und 0,7 % (GJ 2020/21) jeweils nach BVI-Methode² lag und die geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr sollte bei ca. 0,31 Euro pro Anteil³ (ca. 3,1 % 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 Wertsteigerungen) von 0-2 % p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2025/2026, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3,5-6,0 % p.a. Gesamtrendite (nach BVI-Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert von rund 3,5-4,0 % 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. 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.**

Braunschweig / Microsoft Teams, 17. Juli 2025

Catella Real Estate AG

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



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.