

Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Wohnen Europa (CWE) anlässlich der Anlageausschusssitzung am 16. September 2021 in Göttingen

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich europaweit mehr als 80 Personen um die Belange des CWE; dazu gehören auch regional vor Ort beauftragte Teams. Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 5,3 Mrd. EUR AuM in 9 Fonds und 10 Ländern, einschließlich des CWE.
- Die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ für die Analyse des Portfolios des CWE wird weiter konsequent fortgesetzt. Zudem hat die Covid-19 Pandemie gezeigt, dass Wohnen als Assetklasse eine hohe Krisenresistenz aufgewiesen hat. Zeitgleich bleiben die Themen Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit mit hoher Präsenz im Marktgeschehen bestehen. Das europaweite Transaktionsvolumen im Bereich Wohnen ist im Vergleich zu 2019 weiter angestiegen. Einzelne Investoren orientieren sich teilweise verstärkt Richtung Wohninvestments, was die ohnehin schon vorherrschende Renditekompression zunehmend befördert. Die geplante Ausweitung der geographischen Diversifikation (z.B. Irland) hilft das inhärente politische Risiko der Wohnungsmärkte weiter zu reduzieren.
- Ferner ist es beabsichtigt die Umstellung des Fonds von Art. 6 auf Art. 8 gem. der Offenlegungsverordnung¹ zu prüfen. Der Fonds setzt seinen Fokus verstärkt auf bezahlbares Wohnen und konzentriert sich somit mehr auf soziale Aspekte.
- Getätigte Ankäufe in Deutschland, Niederlande, Österreich, Spanien und Finnland im abgelaufenen Geschäftsjahr diversifizierten das Portfolio weiter.
- Bestehende Mietgarantien reduzieren die Leerstandsquote des Portfolios um ca. 3%. Der effektive finanzielle Leerstand bewegt sich auf einem Niveau von ca. 6% der Nettosollmiete. Ein Großteil des Portfoliolerstandes ist durch die geringere Nachfrage nach Business Apartments, bedingt durch Covid-19, erklärbar.
- Bei der Finanzierungspolitik soll der Leverage-Effekt² weiter ausgenutzt werden. Aufgrund des aktuellen Marktumfelds konnte der durchschnittliche Zinssatz der Darlehen bereits von 1,10% p.a. auf 1,05% p.a. reduziert werden und das Kreditgesamtvolumen erreicht einen Stand von aktuell ca. EUR 265 Mio. EUR.

¹ Verordnung (EU) 2019/ 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

² Als Leverage-Effekt (Hebeleffekt) bezeichnet man die Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch die Aufnahme von Fremdkapital für eine Investition.



- Die geplante Ausschüttung für den Fonds für das Geschäftsjahr 2020/2021 sollte bei 0,15 Euro pro Anteil³ liegen. Die Gesamrendite (nach BVI Methode⁴) im Geschäftsjahr 2020/2021 betrug ca. 2,5% p.a..
- Die aktuelle Ankaufpipeline würde grundsätzlich Akquisitionen in unterschiedlichen Ländern ermöglichen. Darunter zum Beispiel in den Niederlanden, Belgien, Österreich, Dänemark oder Irland.
- Von Investoren-Seite besteht weiterhin große Nachfrage nach dem Fonds, was sich anhand der abgerufenen Mittel im vergangenen Geschäftsjahr, aber auch anhand der starken Kunden-Pipeline zeigt.
- Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1-2% p.a. im laufenden Geschäftsjahr 2021/2022, ergäbe sich auf Basis des aktuellen Cash-Flows (direkte Rendite) eine Erwartung von etwa 3-4% p.a. Gesamrendite (nach BVI Methode). Als grobes Ziel für die Ausschüttungsrendite im laufenden Geschäftsjahr ist ein Wert um die 2% vorgesehen.
- **Die Gesellschaft weist dazu gesondert auf den Prognosecharakter dieser Werte hin, so dass für die Erreichbarkeit der entsprechenden Zahlen nicht garantiert werden kann.**

Göttingen, 16. September 2021

Catella Real Estate AG

³ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss sowie definitiver Festlegung nach Jahresabschlussprüfung.

⁴ siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungsstatistik/