

Info-Memorandum für alle Anleger im Catella Modernes Wohnen (CMW) anlässlich der
Anlageausschusssitzung am 02. Juli 2020

- Im Portfolio-, Transaktions- und Assetmanagement kümmern sich inzwischen mehr als 80 Personen um die Belange des CMW; dazu gehören auch regional vor Ort implementierte Teams. Die Catella Residential Investment Management GmbH („CRIM“) in Berlin betreut als Investment Advisor insgesamt inzwischen ca. 4 Mrd. EUR AuM in 9 Fonds und 10 Ländern, einschließlich des CMW. Sie wurde im November 2019 zum zweiten Mal in Folge als Gewinner Scope „Alternative Investment Award 2020 - Institutional Real Estate Residential“ ausgezeichnet.
- Die CRIM mit ihren ca. 40 Mitarbeitern in Berlin hat ihre Organisationsstruktur der gewonnenen Mitarbeiteranzahl gerecht werdend im Juni 2020 angepasst und jeweils Team Head-of's für das Fund-, Transaktions-, Asset Management und das technische Asset Management eingeführt. Ergänzt werden diese um Leiter des Fund-Operations und Finance-Teams. Benjamin Rüter als Head-of-Fund-Management ist damit auch verantwortlich für den CMW.
- Seit Auflage konnte der CMW ein überwiegend Deutschland-lastiges Portfolio aufbauen. Neben kleinteiligem innerstädtischen Wohnen wurden ca. 34% in Serviced Apartments, ca. 29% in Studenten/Young Professionals und ca. 5% in Senioren Wohnen investiert und somit über verschiedene Nutzungsarten diversifiziert.
- Aktuell enthält der CMW sieben Objekte in drei Ländern, die ein Immobilienvermögen von 151,6 Mio. EUR repräsentieren. Im vergangenen Geschäftsjahr sind zwei Immobilien in den Fonds übergegangen (Senioren Wohnen in Nizza und Studenten Wohnen in Berlin); weitere zwei Objekte befinden sich in der Bauphase (in Braunschweig und Berlin).
- Für den CMW werden einzelne Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, dabei werden verschiedene Ebenen - der CRIM wie auch der einzelnen Fonds - betrachtet. ESG-Bewertungen (ESG Checks) bei Transaktionen, das Monitoring der Ressourcenverbräuche (Energie, Wasser, Abfall) oder aber auch Nachhaltigkeitszertifizierungen bei Projektentwicklungen. Im Rahmen der CRIM-Unternehmens-ESG-Strategie wurde als wesentlicher Meilenstein die Kooperation der CRIM mit Elithis bekannt gegeben. Ziel ist es europaweit 2 Mrd. EUR in 100 bezahlbare und „energiepositive“ Wohntürme in den nächsten 10 Jahren zu investieren.
- Die Strategie von „Timing“, „Robustheit“, „Fragilität“ und „Anti-Fragilität“ für die Analyse des Portfolios des CMW wird weiter konsequent fortgesetzt. Zudem hat natürlich auch die Covid-19 Situation entscheidenden Einfluss auf die Portfoliostrategie. Covid-19 könnte als einmaliger, ökonomischer Schock gesehen werden, der voraussichtlich für die nächsten 24 Monate starke Auswirkungen auf die Märkte haben wird. Allerdings werden wahrscheinlich angstbasierende Verhaltensweisen wieder verschwinden (z.B. 1,5 Meter Abstand). Aber strukturelle Trends, die bereits vorhanden waren, kommen vermutlich stärker zum Vorschein,

wie E-Learning und E-Working. Pre-Covid Themen des Marktes werden umso mehr an Bedeutung gewinnen: Die Bezahlbarkeit von Wohnungen.

- Das Finanzierungsvolumen liegt bei mittlerweile ca. 42,9 Mio. EUR mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von ca. 8 Jahren bei einem durchschnittlichen Zinssatz von ca. 1,08%.
- Für das Geschäftsjahr 2019/2020 ist eine Ausschüttung von 0,18 EUR pro Anteil geplant¹ und ergibt somit eine Ausschüttungsrendite von 1,8% bei einer Gesamrendite nach BVI Methode von 3,0% p.a.
- Ziel für die Ausschüttungsrendite für das Geschäftsjahr 01.05.20 bis 30.04.21 ist ein Wert von ca. 1,25%-1,75% p.a. Bei der Annahme einer voraussichtlichen indirekten Rendite (aus Wertsteigerungen) von 1,0% bis 1,75% p.a., ergäbe sich eine Gesamrendite nach der BVI Methode von ca. 2,25%-3,50% p.a.

Die Gesellschaft weist dazu gesondert auf den Prognosecharakter dieser Werte hin, so dass die Erreichbarkeit der entsprechenden Zahlen nicht garantiert werden kann.

München, 02. Juli 2020
Catella Real Estate AG

¹ Vorbehaltlich Veränderungen und Vorstandsbeschluss