



Wie leben und  
arbeiten wir  
morgen?

Xavier Jongen MD

21. JULI 2022

Vertraulich

Dieses Dokument dient Werbezwecken und genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen. Die genannten Produkte oder Finanzinstrumente unterliegen nicht dem Verbot des Handels vor Veröffentlichung von Finanzanalysen. Die Produkte dürfen nicht in allen Ländern angeboten und verkauft werden. Bitte beachten Sie die zusätzlichen Hinweise am Ende der Präsentation.

# AGENDA

---

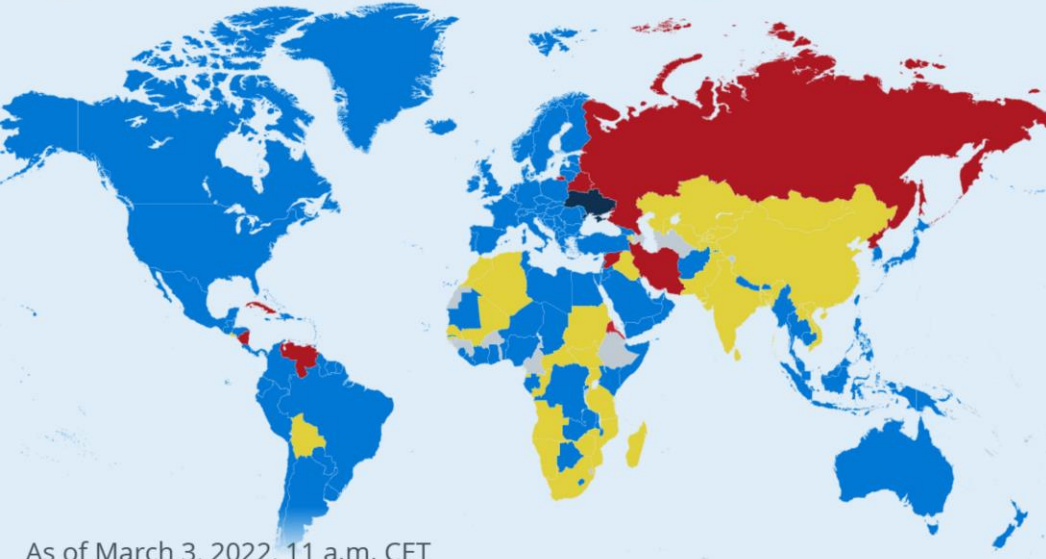
- 1 Eine neue Weltordnung kommt
- 2 Wohnen: Keys to Success
- 3 Wohnen: Keys to Happiness



# Where Russia's Attack on Ukraine Was Condemned

Countries/regional economies by official stance on Russian invasion of Ukraine

■ Condemning attack ■ Neutral stance ■ Pro-Russian stance



As of March 3, 2022, 11 a.m. CET

Sources: UN, media reports, Statista research



# WORLDVIEW – DER WOHNUNGSMARKT



DIE WELT “STEHT AUF DEM KOPF”









UPSIDE DOWN HOUSE – BRIGHTON (UK)

- ↑ Gesamtwohnkostenbelastung
- ↓ Mietpreiswachstum
- ↓ Wohnungskaufpreise
- ↑ Regulierung gegen Privatinvestoren
- ↑ Neue Steuerregelungen im Wohnen
- ↑ Geschäftspartnerrisiko
- ↓ Allokation zu Wohninvestments
- ↑ Reputationsrisiken
- ↓ Spreads zu Bonds und Darlehen
- ↑ Dekarbonisierung in Bewertungsgutachten

# 8

## KEYS TO SUCCESS FÜR ALLE FONDS



-  [1] Buy-hold-sell: “worst first” - Dekarbonisierung
-  [2] Neuakquisitionen nur falls „decarb-fit, repriced oder impact“ Deployment-Strategie.
-  [3] Fokus auf Märkte mit geringer Volatilität, Nischencharakter & guter Energieversorgung
-  [4] Kein Style Drift
-  [5] Dekarbonisierungsplan für alle Assets zu 55% in 2030 + Alle Fonds nach Art. 8 / 9 SFDR
-  [6] Schutzmaßnahmen:
  - Fixierung Laufzeit und Zinssatz der Darlehen
  - Monitoring von Geschäftspartnerrisiko, Projektentwicklungen und Garantien sowie Zahlungsständen
-  [7] Realloptionsbewertung der größten Assets
-  [8] Grüne Finanzierungen für Dekarbonisierung

# EUROPEAN RESIDENTIAL STRATEGIEN – ÜBERSICHT PUBLIKUMSFONDS

	Catella European Residential CER	Catella Wohnen Europa CWE ("CER II,,)	Catella Modernes Wohnen CMW
Auflage	2007	2016	2019
Ziel-Return BVI* p.a.	5 – 6%	3 – 4%	3,5-4,5%
- realisierte Netto-Erträge seit Auflage p.a.***	6,6%	2,5%	2,0%
- Netto-Erträge (letzte 3 Jahre p.a.)***	9,6%	3,7%	2,5%
- Netto-Erträge (letzte 12 Monate)***	12,1%	5,0%	3,7%
Angestrebtes Mindestvolumen (Eigenkapital)	EUR 750 Mio. - 1 Mrd.	EUR 750 Mio. - 1 Mrd.	ca. EUR 500 Mio.
NAV (Fondsvermögen)	EUR 1.507 Mio.	EUR 1.614 Mio.	EUR 473 Mio.
Immobilienvermögen	EUR 1.624 Mio.	EUR 1.560 Mio.	EUR 372 Mio.
Immobilienvermögen + BNL	EUR 1.728 Mio.	EUR 1.952 Mio.	EUR 455 Mio.
Anzahl Objekte (AuM) / + BNL	63 / 64	68 / 79	16 / 17
Anzahl Wohneinheiten / + BNL	9.076 / 9.131	7.013 / 8.079	2.594 / 2.680
Status: Investierbar?	Geschlossen	Offen	Offen
Prognose Total Return 2022/23***	6,0-7,0%	3,0-4,0%	2,75-3,75%
Prognose Ausschüttungsrendite 2022/23***	4,0%	2,0%	1,25-1,75%

\* Stand 30.06.2022 \*\*der Fonds darf nicht in Student Housing investieren

\*\*\*Die frühere Wertentwicklung stellt keinen verlässlichen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

# AUSBLICK: MASLOW, WERTERHALT & WOHNUNGSMANGEL

LANGFRISTIG SIND DIE AUSWIRKUNGEN GAR NICHT SO SCHLIMM



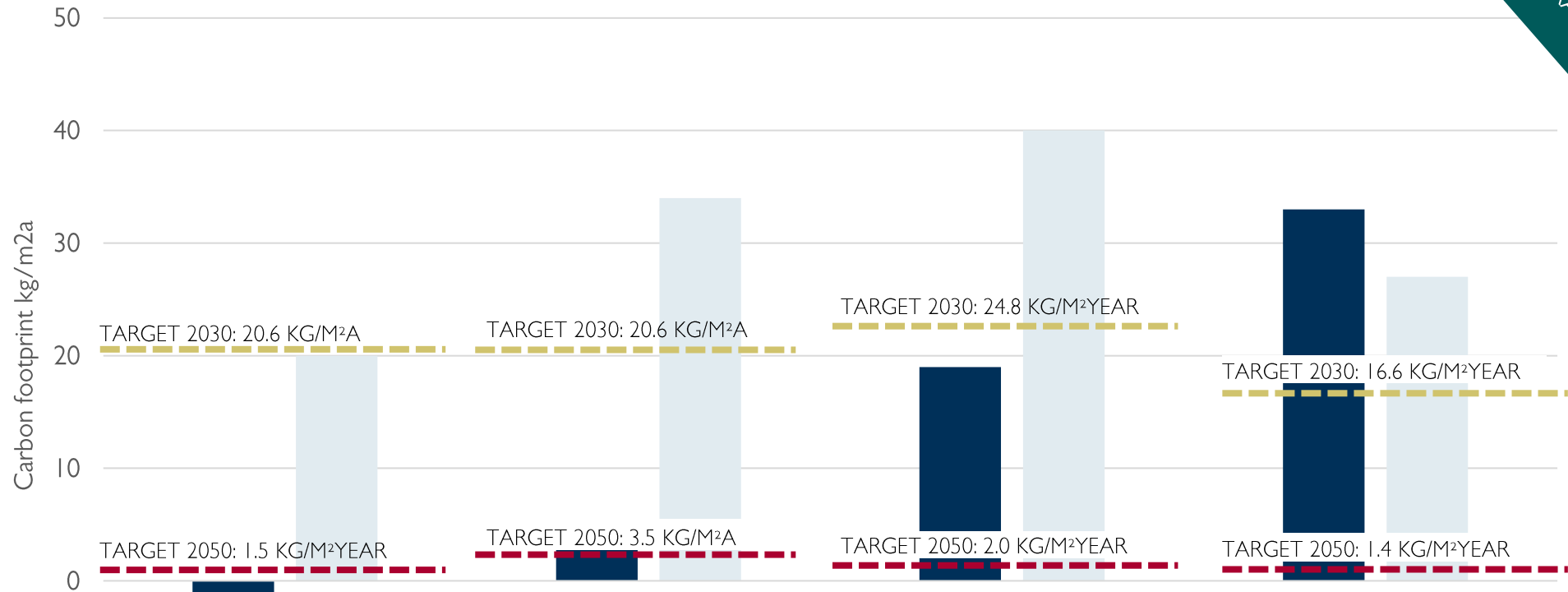
# CATELLA FOKUSSIERT SICH AUF DIE DUALE MATERIALITÄT

## IMPACT FONDS CER III, ELITHIS UND HAPPINESS





# IMPACT FUND STRATEGY – CARBON FOOTPRINT ANALYSIS



	St. Etienne	Aix-Provence	Munich Kirchenstraße	Helmond Boscotondo
■ Building	-1	5	19	33
■ Benchmark	20	34	40	27



# KLIMA GENTRIFIZIERUNG: WOHIN?

SPIEGEL Politik

Abonnement

Anmelden >

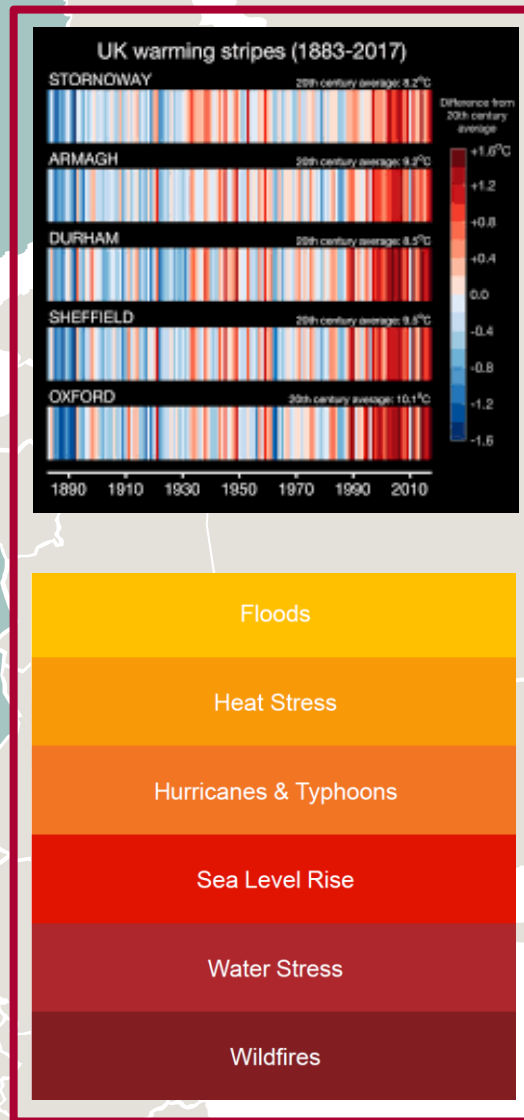
Menü < Politik > Deutschland > Naturkatastrophen > Klimakrise: Oberster Zivilschützer rät von Besiedelung bestimmter Gebiete ab

»Müssen lernen, dass die Krise zum Alltag gehört«

## Oberster Zivilschützer rät von Besiedelung bestimmter Gebiete ab

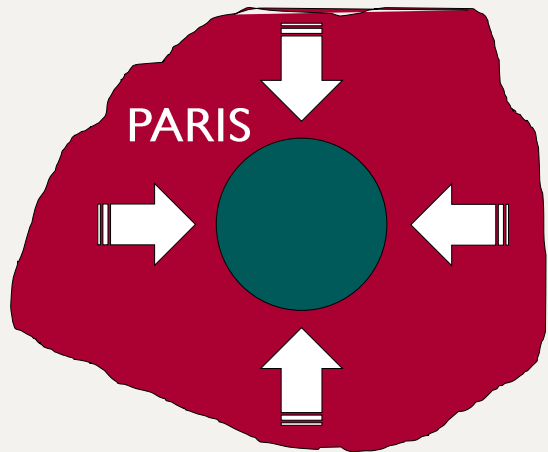
Auch in Deutschland werden die Folgen der Klimakrise zunehmend spürbar. Der Chef des Bundesamts für Bevölkerungsschutz spricht sich nun gegen eine Bebauung zahlreicher Flächen aus. Besonders bedroht: die Küsten.

13.07.2022, 08.22 Uhr



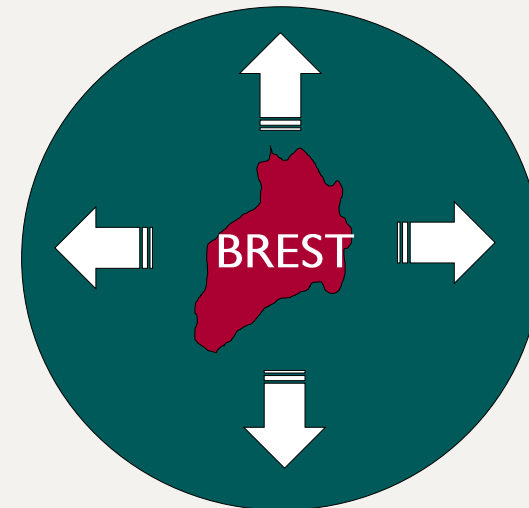
# ENERGIE IST DAS MASTERKONZEPT

## Energy Footprint > Energy Ecosystem



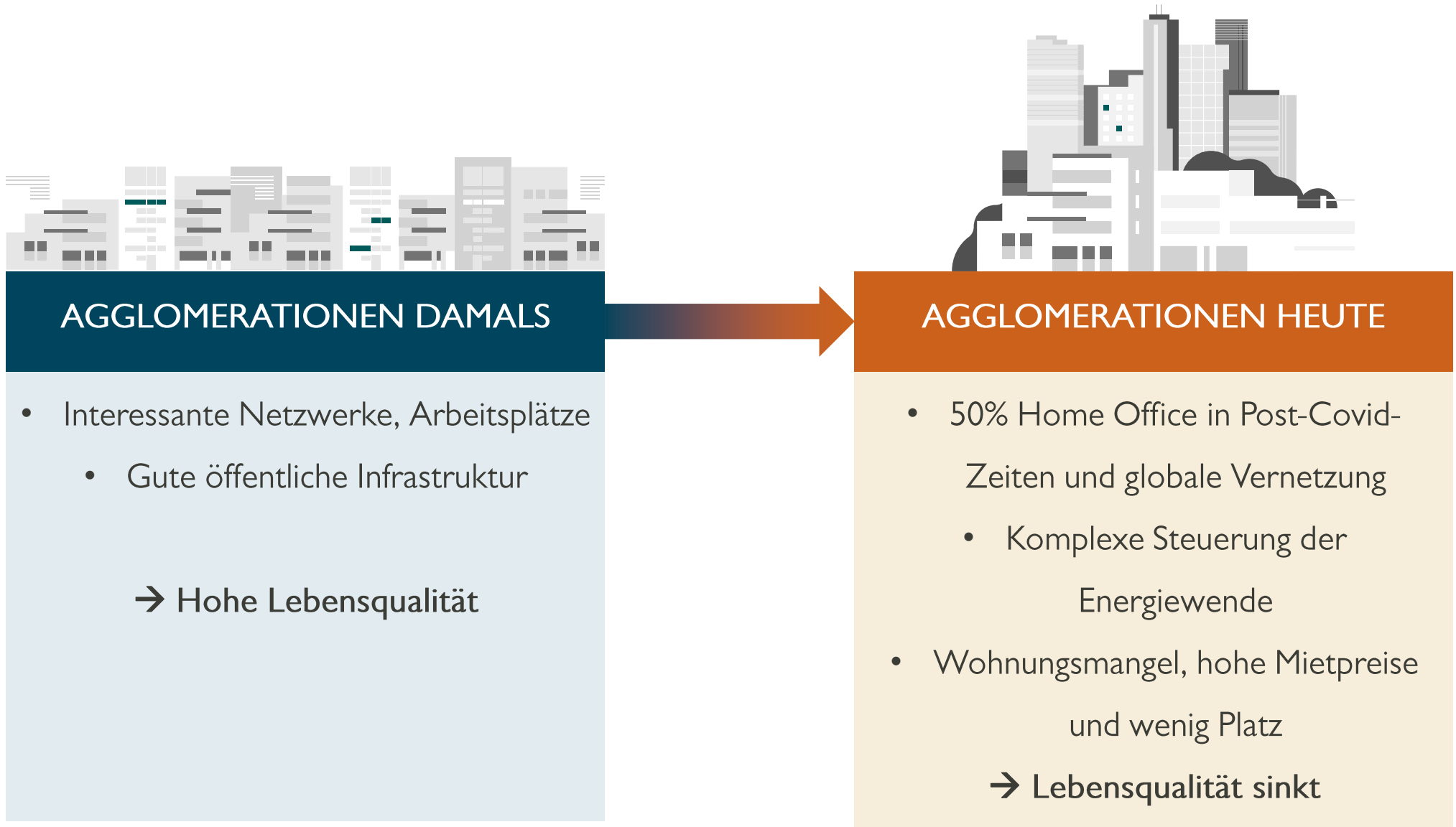
- Höhere Energieversorgungskosten
- Komplexere und teurere Transition
  - Höhere Fragilität

## Energy Footprint < Energy Ecosystem



- Niedrigere Energieversorgungskosten
- Simplere und günstigere Transition
  - Niedrigere Fragilität

# TRENDWENDE BEI AGGLOMERATIONSEFFEKTEN: BLEIBEN DIESE POSITIV?





Strasbourg - Tour Danube

# DISCLAIMER

Die vorliegende Präsentation dient reinen Informationszwecken und stellt keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Die Informationen sind nicht geeignet auf ihrer Grundlage eine konkrete Anlageentscheidung zu treffen. Sie beinhalten keine rechtliche oder steuerliche Beratung.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Dokumentes oder der darin enthaltenen spezifischen Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Catella Residential Investment Management GmbH ("Catella").

Soweit in dieser Präsentation Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio von Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios von Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit lassen keine zwingenden Schlüsse auf zukünftige Entwicklungen zu. Bei den dargestellten Anlageprodukten kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurück erhält. Soweit Aussagen in dieser Präsentation keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich wesensgemäß, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieser Präsentation wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Dies gilt insbesondere für rechtliche oder steuerliche Komponenten der Darstellung. Vor einer Investitionsentscheidung kontaktieren Sie bitte Ihren Rechtsanwalt und/oder Steuerberater.

Die in dieser Publikation beschriebenen Anlageprodukte können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für bestimmte Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet und/oder unzulässig sein. Anteile an den Anlageprodukten dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Diese Präsentation ist kein Verkaufsprospekt; die Verkaufsprospekte zu den behandelten Anlageprodukten nebst Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Catella Residential Investment Management GmbH, Kantstraße 164, 10623 Berlin angefordert werden.

Durch die Überlassung der Informationen wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.

## KONTAKT

### Catella Residential Investment Management GmbH

Kantstraße 164, 10623 Berlin  
T + 49 (0) 30 887 285 29 0  
F + 49 (0) 30 887 285 29 29

[catella.com/wohnimmobilienfonds](https://catella.com/wohnimmobilienfonds)

#### ANSPRECHPARTNER

##### **Xavier Jongen**

Managing Director

[xavier.jongen@catella-residential.com](mailto:xavier.jongen@catella-residential.com)

T +49 (0)1523 88 48 39 0

##### **Michael Fink**

Managing Director

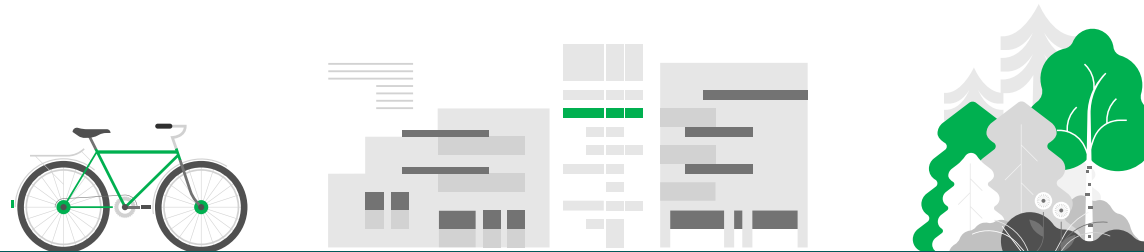
[michael.fink@catella-residential.com](mailto:michael.fink@catella-residential.com)

T +49 (0)30 887 285 29 0



# APPENDIX

# DIE ZUKUNFT GEHÖRT DEN STÄDTEN MIT HÖCHSTER LEBENSQUALITÄT



## NEW CHAMPIONS: 18H CITIES, SPA CITIES, 15-MIN CITIES, CREATIVE CITIES

Trend geht zu Städten mit nachhaltig hoher Lebensqualität

- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis auf dem Wohnungsmarkt
- Großes Naherholungsangebot, gute Luftqualität, Wasserlagen und Grünflächen
- Digitalisierung ermöglicht Home Office, drastisch dezentralisiertes Jobangebot
  - Gute Infrastruktur, keine Überlastung, kurze Wege





# INWARD IMPACT IS THE BATTLE GROUND

## Sustainability management tool *refurbishment*



Property  
 Property ID: 4003  
 Country: The Netherlands  
 Fund: CERF  
 SPV: BERF 04 GmbH & Co KG

Property Manager: Van 't Hof Rijnland  
 Asset Manager:

Sustainability measures - Asset Technical							CO2 Reductie/Ton/Sqm	
Building component	Applicable	Type	Action Required	Key figures incl. VAT	Sqm/Unit	Price per Resi incl. VAT	Average	Unit
Roofs - inclined	No	Insulate roofs inclined - Rc=6,0 / d=130mm	No	€ 64,00	Sqm	€ -	0,3	-
Roofs - Flat	Yes	Insulate flat roof - PIR Rc=6,0	Yes	€ 135,00	Sqm	€ 2.030,00	0,3	0,001
Facade Inside	No	Insulate facade - Rc=4,0	No	€ 105,00	Sqm	€ -	2,5	-
Facade Outside	No	Insulate facade - Rc=4,5	Yes	€ 140,00	Sqm	€ 6.820,80	2,5	0,009
Facade Cavity	Yes	Insulate facade - PUR d=50mm	No	€ 29,00	Sqm	€ -	2,5	-
Floor insulation	No	Insulate floor - PIR Rc=6,0	Yes	€ 37,50	Sqm	€ 563,89	0,1	0,000
Crawlspace	No	Insulate crawl space - Rc=2,5	No	€ 24,00	Sqm	€ -	0,1	-
Frames, windows and doors - outdate	Yes	Replacing frames and glass complete	Yes	€ 325,00	Sqm	€ 5.278,00	40	0,148
Glazing	Yes	Replacing glass in existing frames	No	€ 64,00	Sqm	€ -	40	-
Central heating pipes	No	Insulate central heating pipes	Yes	€ 80,00	Unit	€ 80,00	0,3	0,001
Douche WTW	No	Install a douche-WTW	No	€ 740,00	Unit	€ -	0,7	-
Cooling system	No	Install cooling system	No	€ -	Unit	€ -	-	-
Pipes and heat exchanger	Yes	Insulating pipes and heat exchanger	Yes	€ 425,00	Unit	€ 425,00	0,3	0,001
Pump control	Yes	Install pump control	Yes	€ 285,00	Unit	€ 285,00	0,3	0,001
Solar panels	No	Install solar panels	Yes	€ 220,00	Sqm	€ 1.654,07	125	0,463
Solar panels	No	Install solar panels	No	€ 235,00	Sqm	€ -	125	-
Tapwatersysteem	Yes	Replace tapwatersysteem	Yes	€ 3.000,00	Unit	€ 3.000,00	100	0,370
Ventilation system	No	Adjust ventilation - Co2 controlled	Yes	€ 3.800,00	Unit	€ 3.800,00	60	0,222
Heating system	Yes	Replace heating system	No	€ 2.625,00	Unit	€ -	3	-
Solar water heater	No	Solar water heater	No	€ 7.850,00	Unit	€ -	125	-
Alternative heating system	No	Alternative sources incl. adjust. installation	Yes	€ 19.750,00	Unit	€ 19.750,00	75	0,278
Elevator installation	Yes	Controle system modernise before 2010	Yes	€ 25.000,00	General	€ 277,78	6,8	0,025
Elevator installation	Yes	Controle system modernise after 2010	No	€ 5.000,00	General	€ -	1,9	-
General lighting	Yes	Implementing LED lighting	No	€ -	General	€ -	2,5	-
Individual metering	Yes	Implement smart meters	No	€ 375,00	Unit	€ -	-	-
Smart Living	Yes	Implement energy reduction technology	Yes	€ 6.000,00	Unit	€ -	-	-
<b>Total construction cost</b>						€ 541,44		1,52

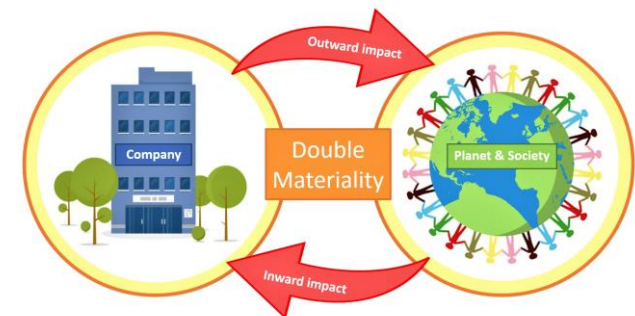
Building specification	Units
Units Residential	270 Pcs
Sqm Residential	21924 Sqm
Units Residential Liberalized	270 Pcs
Units Parking	206 Pcs
Storages	0 Pcs
Sqm Office	0 Sqm
Sqm Retail	1729 Sqm
Number of antenna	0 Pcs
Building Year	1980-1990
Renovation Year	2010-2020
Gross Floor Area	Sqm
Gross Internal Area	Sqm
Total outside area	Sqm
Average sqm per residential	81,2 Sqm
Roof area - flat	4060 Sqm
Roof area - Inclined	0 Sqm
Elevators	3 Pcs
Energy Label ** NL **	C
Primary fossil energy consumption	195-255 kWh/Sqm
Type of Heating	District heating
Method of Heating	Collective
Consumption Common Area (Electra)	152639 kWh
Consumption Residentials Electra	832680 kWh
Consumption Residential District Heating	3152520 kWh
Consumption Residential Natural Gas (Green)	0 kWh

Asset Financial					
Building component	Applicable	Type	Action Required	Price per Residential	Price per Residential
Increase Market Rent	Yes	Energy consumption savings per year	Yes	€ 300,00	€ 300,00
Indication rental loss	No	Based on compensation policy Huurcommissie	No	€ -	€ -
<b>Total Increase Market value</b>					Sqm

Average consumption per month		
Average consumptions Electricity	257	kWh
Average consumptions Natural Gas	0	M3
Average consumption District Heating	3,5	GJ

Waiting for the Minsky Moment,...  
 ...or solving the Common Good Problem through at industry level (ULI, INREV)

➤ Whatever: we need price adjustments



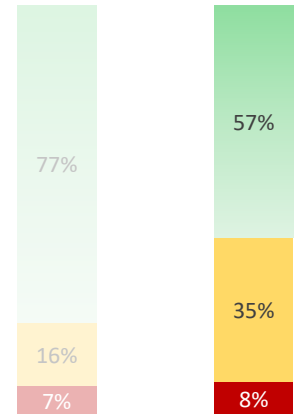
# IMPACT FUND STRATEGY – AFFORDABILITY: 92%



**SOCIAL: DEVELOPING AND INVESTING IN AFFORDABLE LIVING WITH THE AIM THAT MORE THAN 80% OF THE PORTFOLIO COMPRISES OF AFFORDABLE HOUSING**

Address	City	Status	Nutzungs	Einheit	er signing	Rent Asset (t0)	Rent Asset (t)	Market rent (t)	Market rent 20	Robustness to Market rent 2021
Schöpfleuthner	Wien	PD	Wohnen	155	03.03.2020	14,00 €	15,40 €	13,57 €	13,24 €	16%
Klostergarten, Klosterneuburg	Wien	PD	Wohnen	70	31.10.2020	11,20 €	12,32 €	13,86 €	13,68 €	-10%
Rue Godecharle, Eurovillage	Brussels	Standing	Wohnen	65	01.08.2020	16,27 €	16,27 €	16,04 €	19,23 €	-15%
Rudower Chaussee 14, Adlon	Berlin	Standing	Serviced Apartments	160	18.10.2019	17,70 €	19,72 €	18,74 €	19,75 €	0%
Kirchstraße	München	Standing	Wohnen	55	01.11.2019	13,11 €	14,26 €	18,33 €	19,85 €	-28%
Hönowe Strasse 117	Berlin	Standing	Wohnen	11	01.08.2020	12,10 €	13,61 €	12,43 €	12,59 €	8%
Gartenstraße 11	Potsdam	Standing	Wohnen	27	01.08.2020	8,11 €	9,12 €	10,00 €	11,01 €	-17%
Gartenstraße 15+17	Potsdam	Standing	Wohnen	0	01.08.2020	9,59 €	9,12 €	12,21 €	13,04 €	-30%
Südtribüne	Dortmund	Standing	Wohnen	63	30.07.2021	13,20 €	13,20 €	13,50 €	13,50 €	-2%
Bahrenfeld	Hamburg	PD	Wohnen	289	30.07.2021	14,78 €	14,78 €	16,42 €	16,42 €	-10%
Glostervej 14-88, Filippa H.	Copenhagen, V	Standing	Wohnen	83	23.05.2019	16,80 €	17,19 €	18,57 €	18,48 €	-7%
Falkoner	Frederiksberg	Standing	Studenten	114	01.06.2021	575,00 €	575,00 €	880,20 €	880,20 €	-35%
Formeriet	Copenhagen	Standing	Wohnen	70	02.07.2021	18,77 €	18,77 €	20,27 €	20,27 €	-7%
260, rue des Bois, Ornex	Genf	Standing	Wohnen	48	01.06.2020	13,00 €	13,45 €	17,30 €	20,30 €	-34%
TESE, Elithies Tower	Saint-Étienne	PD	Wohnen	56	15.08.2021	9,90 €	9,90 €	9,90 €	9,90 €	0%
Frans Joseph van Thielpark	Helmond	Standing	Wohnen	93	30.10.2019	9,34 €	9,94 €	9,34 €	11,46 €	-13%
Edisonbaan	Nieuwegein	Transform	Wohnen	111	01.09.2020	15,38 €	15,58 €	16,30 €	17,98 €	-13%
Bath Lane	Leicester	Standing	Wohnen	184	03.06.2021	20,10 €	20,10 €	20,99 €	20,99 €	-4%

## ROBUSTNESS / AFFORDABILITY



DOOP      Affordable  
\* Measured on AuM in EUR

>0%	∅ market rent < ∅ rent of target property
zw. -10% und 0%	∅ market rent ≈ ∅ rent of target property
< -10%	∅ market rent > ∅ rent of target property



# CASE STUDY HELMOND: DECARBONISATION CALCULATION


 A dark teal diamond-shaped badge with the text "CARBON NEUTRAL" written in white, tilted at an angle.

First asset with decarbonisation reserve calculation:

Investment volume	€ 21.993.380
-------------------	--------------

	Decarb Cost	Savings	Decarb Cost (%)	CO2 Reduction Pathway
Total transition cost Asset level	€ 3.641.121		17%	33 K/Sqm/annum
Investment proposal decarb reserve		€ 602.000		
LTMP Natural Replacement		€ 184.000		
50-50% split energy cost savings		€ 279.000		
CO2 tax reduction for 10 years		€ 384.593		
Provisional funding gap	€ 2.191.528		10%	1,4 K/Sqm/annum

Further cost saving tools:

- Technology cheaper
- Portfolio purchases
- Finance Revolving Fund
- Alad'hun behavioral app

NPV - Final funding gap	to be determined	to be determined
-------------------------	------------------	------------------

Zeitung

DER HAVELLÄNDER

Donnerstag, 17. März 2022

## Plattenbau als Leuchtturmprojekt Pauline

Das alte Gebäude in Paulinenaue wird grundlegend saniert und besonders energiesparend sein

Von Andreas Kaatz

**Paulinenaue.** Der seit rund 20 Jahren leerstehende Plattenbau mitten im Dorf ist ein großer Schandfleck – sehr zum Ärger vieler Paulinenauer. Es gab schon mehrere Eigentümer, doch passiert ist bisher noch nichts. Aber seit einiger Zeit sind an dem Haus im Lindenweg Bauarbeiter zugewandert, die den WBS 70-Plattenbau entkernen. Es sieht danach aus, als ob endlich Bewegung in die Angelegenheit kommt.

Grund dafür ist ein erneuter Eigentumswechsel. „Ich habe das Gebäude im vergangenen Jahr vom Voreigentümer erworben“, sagte Unternehmer Gunnar Theobald in der Gemeindevertretersitzung. Eine Baugenehmigung lag zwar



Ich begrüße es, dass der Schandfleck verschwindet. Ich hatte nicht zu hoffen gewagt, dass mit dem Block noch etwas passiert.

**Dorit Zahn (Linke)**  
Gemeindevertreterin

schon vor, aber diese entsprach nicht dem, was sich Theobald vorstellte. „Der Voreigentümer wollte so wenig wie möglich in das Haus investieren. Aber das wäre nicht mein Konzept gewesen. Gemeinsam mit Architekt Frank Schiffer haben wir deshalb ein etwas anderes Konzept, was radikal in die andere Richtung geht“, so Gunnar Theobald.

Der Wohnblock aus den 80er-Jahren soll zwar saniert werden, aber man wird ihn später nicht mehr wiedererkennen. „Die Aufgabenstellung war extrem anspruchsvoll. Von Anfang an war klar, dass wir ein Effizienzhaus planen mit hoher Nachhaltigkeit, was sowohl den Einsatz von Dämmmaterialien betrifft, als auch den Energiever-

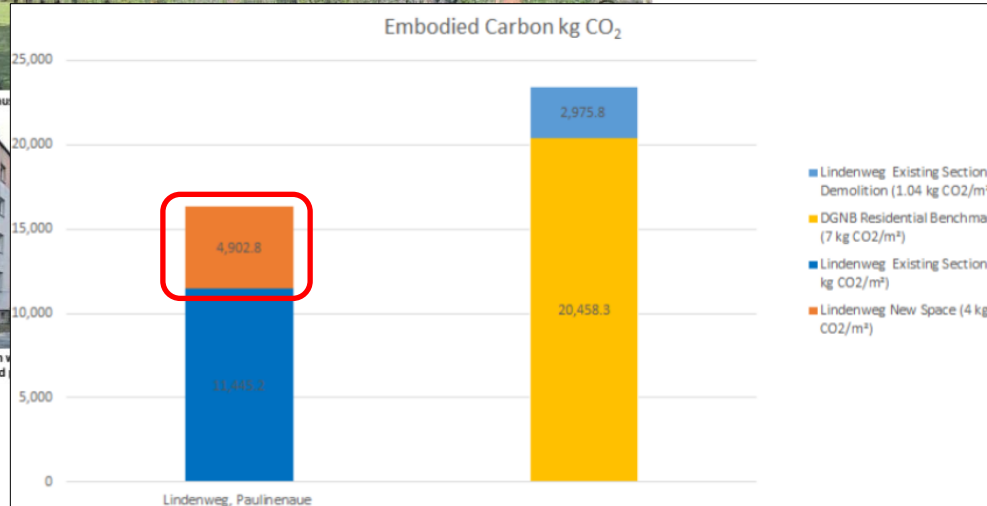


Berlin – Paulinenaue

Blick auf die Südseite: So soll das Haus ausfallen



Der alte Plattenbau aus den 80er-Jahren soll er sich in einem völlig neuen Gewand



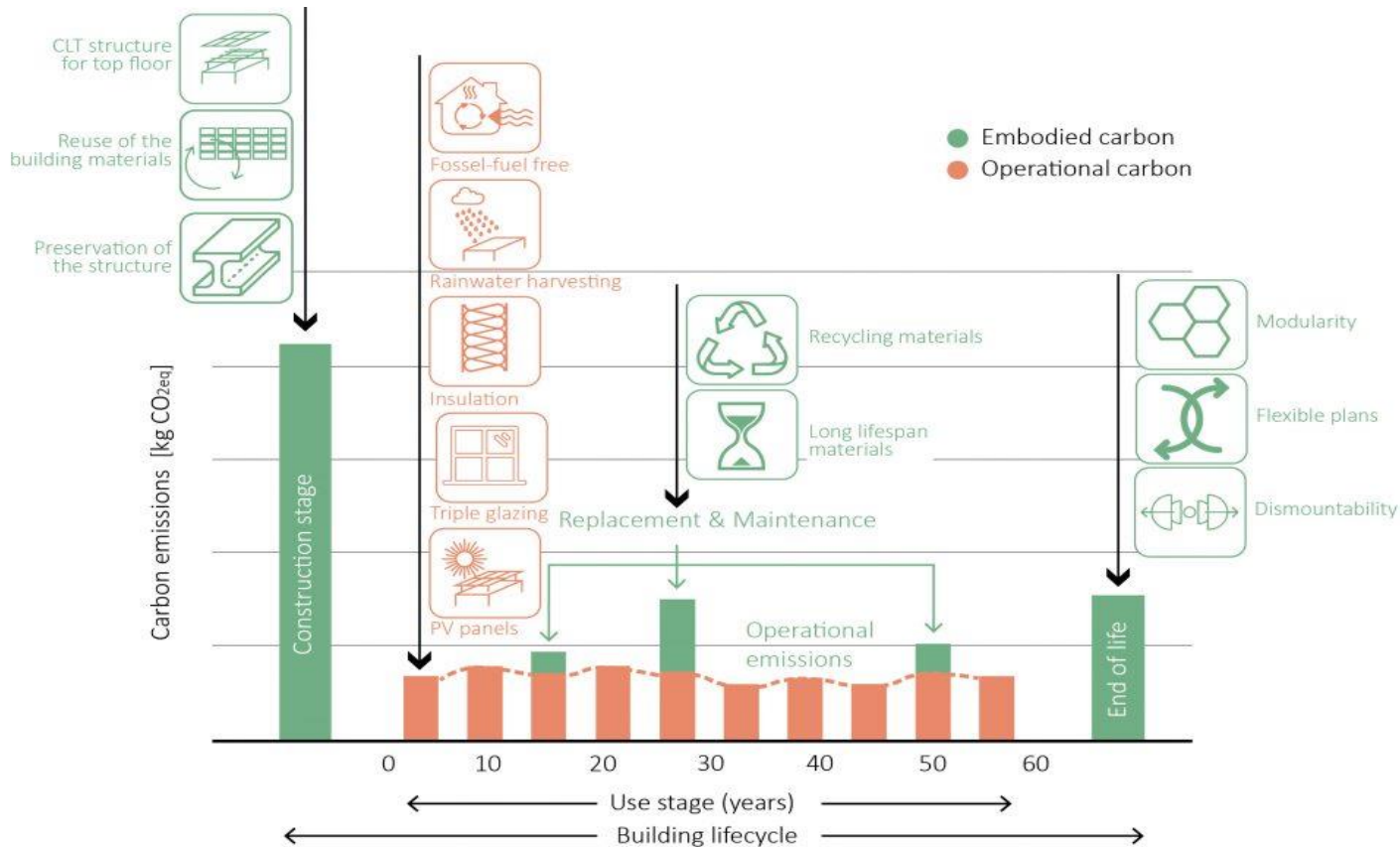
Klagenfurt



Bio Energie

# EMBODIED & OPERATIONAL CARBON IM LEBENSZYKLUS

	Construction stage	Operational Emissions		End of Life
		Energy Consumption (EPC)	CO2 - Energy Sources (CREEM)	
Elithis St.Etienne	-	0-10 kWh / m <sup>2</sup> (A+)	PV / long-distance heating / nuclear	-
Haarlem	re-use concrete office (80-90%)	40 kWh / m <sup>2</sup> (A <sup>***</sup> )	Geothermal	re-use of concrete
Paulinenaue	2/3 re-used / refurbishment	45 kWh / m <sup>2</sup> (A)	grey energy (Berlin city mix)	-
Klagenfurt	-	60 kWh / m <sup>2</sup> (A+)	Biomasse	-
Pestalozzistr.	2 out of 4 refurbishment office	40-100 kWh / m <sup>2</sup> (B/C)	grey energy (Berlin city mix)	-

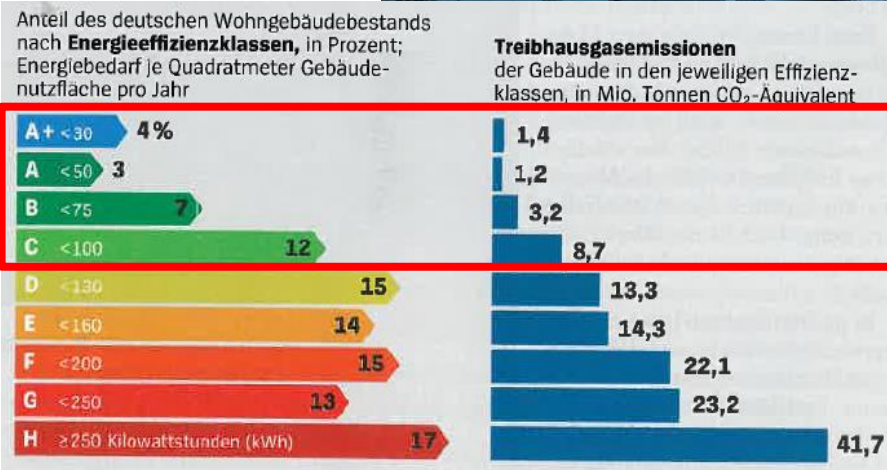


Branchenverband warnt vor Energie-Preisschock

10:27 Uhr

## 5074 Euro Mehrkosten für Vierpersonenhaushalt in diesem Jahr möglich

Vermieter erwarten drastische Mehrbelastungen für Haushalte durch Energiepreissteigerungen – bis über 5000 Euro für eine Familie in diesem Jahr sind möglich.



Mecklenburg und Absperr Ostseepipeli

### Erwartete Mehrausgaben für Haushaltsenergie im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021, in Euro p.a.



#### Mehrausgaben in Euro p. a.

	2022 derzeit schon erreicht	2022 unteres Szenario	2022 oberes Szenario
<b>Alle Haushalte</b>	<b>702</b>	<b>1.361</b>	<b>3.799</b>
<b>1-Personen</b>	<b>508</b>	<b>985</b>	<b>2.749</b>
<b>3-Personen</b>	<b>854</b>	<b>1.657</b>	<b>4.624</b>
<b>4-Personen</b>	<b>938</b>	<b>1.818</b>	<b>5.074</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Laufende Wirtschaftsrechnung Einnahmen und Ausgaben der Haushalte, 2021 und bis Mai 2022. Berechnung auf Grundlage der Preissteigerung für Haushaltsenergie VPI. Grundlagedaten Szenarien, min. und max. Schätzwerte der Energiepreise, gemittelt nach Gewichtung im Index Haushaltsenergie des Verbraucherpreises. Eigene Berechnung.

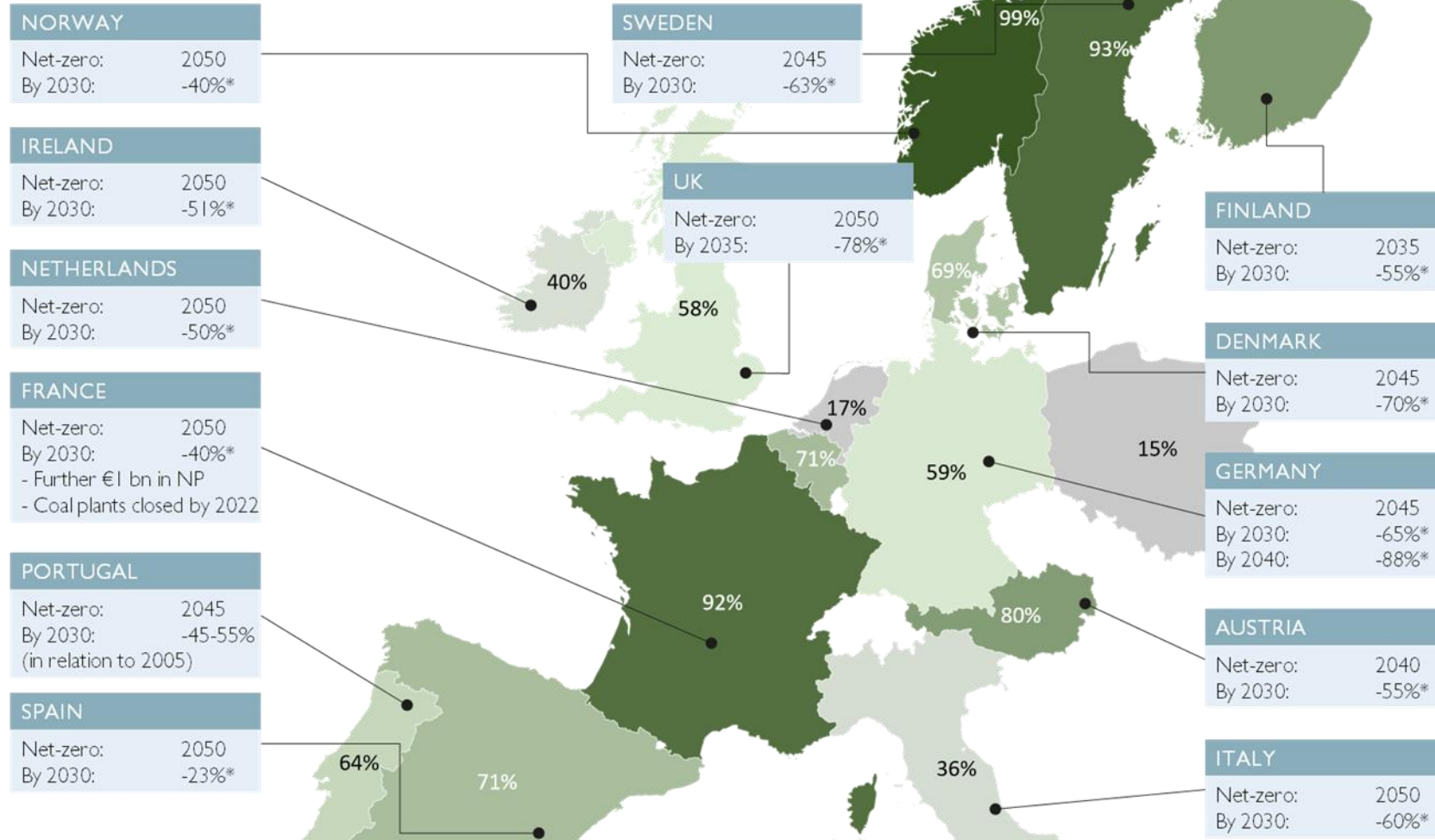
34

Jährliche Mehrkosten, die auf die Mieter in Deutschland zukommen könnten.

Grafik: GdW. Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI, GdW-Berechnungen

# CLIMATE GOALS – CO<sub>2</sub>-EMISSIONS

I. Worst first



## Polen 10-Jahre-Rentenrendite Übersicht



- Transaction structure: Share Deal
- Planned Signing: 20 April 2022
- Sales Price: **175 M. PLN / 18,321 PLN/sq m**  
(37.6 M. EUR / 3,940 EUR/sq m)  
Including price reduction, please see 4.1,4.5
- Market Value<sup>3</sup>: 112.4 M. PLN / 11,768 PLN/sq m  
(24.2 M. EUR / 2,531 EUR/sq m)
- **GIY: 3.9%**



# ENERGIELABELS: KEINE EUROPaweITE EINHEITLICHKEIT

 I. Worst first

90-100 kwh/m<sup>2</sup>:  = C  = D  = A+

		Austria	Germany		Netherlands	Luxembourg	Poland	Spain	UK
below 0	0				A++++				
0 to 10	10	A++	A+	Effizienzhaus 40	A+++	A	A+	A	A
10 to 20	20	A+	A+		A+++	A	A+	A	A
20 to 30	30	A	A		A+++	A	A+	A	A
30 to 40	40	B	A	MFH Neubau	A+++	A	A+	B	B
40 to 50	50	B	A		A+++	B	A+	B	B
50 to 60	60	C	B	EFH Neubau	A++	B	A+	B	B
60 to 70	70	C	B		A++	B	A+	C	C
70 to 80	80	C	C		A+	B	A	C	C
80 to 90	90	C	C		A+	B	A	C	C
90 to 100	100	D	C	EFH gut modernisiert	A+	C	A	C	C
100 to 110	110	D	D		A+	C	A	D	D
110 to 120	120	D	D		A	C	A	D	D
120 to 130	130	D	E	∅ Wohnungsbestand	A	D	A	D	D
130 to 140	140	D	E		A	D	A	D	E
140 to 150	150	D	E	Deutschland	A	E	A	D	E
150 to 160	160	E	F		A	E	B	D	E
160 to 170	170	E	F	MFH energetisch nicht modernisiert	B	E	B	E	E
170 to 180	180	E	F		B	E	B	E	F
180 to 190	190	E	F		B	E	B	E	F
190 to 200	200	E	F		B	E	B	E	F
200 to 210	210	F	G		C	F	C	E	F
210 to 220	220	F	G		C	F	C	E	G
220 to 230	230	F	G	EFH energetisch nicht modernisiert	C	F	C	E	G
230 to 240	240	F	G		C	F	C	E	G
240 to 250	250	F	G		C	F	C	E	G
above 250		G	H		C	F	D	E	G

# EUROPEAN RESIDENTIAL STRATEGIEN – ÜBERSICHT PUBLIKUMSFONDS

	Catella European Residential CER	Catella Wohnen Europa "CER II"	Catella Modernes Wohnen CMW
Rechtliche Struktur des Fonds	offener Immobilien-Publikums AIF	offener Immobilien-Publikums AIF	offener Immobilien-Publikums-AIF
Investmentstil	Core	Core	Core
Anlageklasse	Wohnimmobilien	Wohnimmobilien	Wohnimmobilien
Allokation: Wohnimmobilien	100%	100%	100%
- Region:	Europa	Europa	Europa (Schwerpunkt D)
- Segment: Modernes Wohnen (Student- und Senior Housing, Business Ap.)	max. 40%	max. 40%**	100%
Ziel-Return BVI* p.a.	5 – 6%	3 – 4%	3,5-4,5%
- realisierte Netto-Erträge seit Auflage p.a.***	6,6%	2,5%	2,0%
- Netto-Erträge (letzte 12 Monate)***	12,1%	5,0%	3,7%
Angestrebtes Mindestvolumen (Eigenkapital)	EUR 750 Mio. - 1 Mrd.	EUR 750 Mio. - 1 Mrd.	ca. EUR 500 Mio.
Fremdkapitaleinsatz (Leverage)	25 - 30%	25 - 30%	25 - 30%
NAV (Fondsvermögen)	EUR 1.507 Mio.	EUR 1.614 Mio.	EUR 473 Mio.
Immobilienvermögen	EUR 1.624 Mio.	EUR 1.560 Mio.	EUR 372 Mio.
Immobilienvermögen + BNL	EUR 1.728 Mio.	EUR 1.952 Mio.	EUR 455 Mio.
Anzahl Objekte (AuM) / + BNL	63 / 64	68 / 79	16 / 17
Anzahl Wohneinheiten / + BNL	9.076 / 9.131	7.013 / 8.079	2.594 / 2.680
Währung	Währungsrisiken gehedged	Währungsrisiken gehedged	Euro
Verwaltungsgebühr	0,75% (NAV)	0,75% (NAV)	0,75% (NAV)
An- und Verkaufsgebühr GAV	1,5% / 1,5%	1,5% / 1,5%	1,5% / 1%
Performance-Gebühr	25% > 6%	25% > 4%	20% > 4,5%
Fondslaufzeit	Unbegrenzt	Unbegrenzt	Unbegrenzt
Mindest-Investment	EUR 500.000	EUR 500.000	EUR 100.000
Auflage	Dezember 2007	Februar 2016	Juli 2017
ISIN / WKN	DE000A0M98N2 / A0M98N	DE000A14IUZ7 / A14IUZ	DE000A2DP6B6 / A2DP6B
Status: Investierbar?	Geschlossen	Offen	Offen
Prognose Total Return 2022/23***	6,0-7,0%	3,0-4,0%	2,75-3,75%
Prognose Ausschüttungsrendite 2022/23***	4,0%	2,0%	1,25-1,75%