

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg



DER FONDS IM ÜBERBLICK

Fondsdetails

Fondsstruktur	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) nach deutschem Investmentrecht (KAGB ²)
Zielinvestoren	erfahrene Privatanleger; professionelle und semi-professionelle Kunden
Auflagedatum	15. Dezember 2016
Laufzeit	unbegrenzt
Fondsgeschäftsjahr	01. September – 31. August
Ausschüttungszeitpunkt	4. Quartal
Mindestzeichnungssumme	100.000 EUR
WKN / ISIN	A2AS90 / DE000A2AS909
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	zwei Gutachter erstellen quartärllich jeweils ein Gutachten
Rückgabefrist	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag³	bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag	nein
Verwaltungsgebühr	bis zur Höhe von 0,9375 % p.a. (z.Zt. 0,80% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Ankaufsgebühr	bis zu 1,50 % bei Objektvolumen bis zu 20 Mio. EUR bis zu 1,25 % bei Objektvolumen über 20 Mio. EUR (Basis: Kaufpreis)
Verkaufsgebühr	bis zu 1,0 % (Basis: Verkaufspreis)
Bau-/Umbaukosten	bis zu 2,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276 und ggf. Grundstücksgestehungskosten)
Performancegebühr	20 % des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 4,5 % nachhaltig überschritten wird; höchstens bis zu 5 % des durchschnittlichen Fondsvermögens in der Abrechnungsperiode
Verwahrstellengebühr	höchstens 0,025 % (z. Zt. 0,021 %) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 45.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote⁴	1,17 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

Anlagestrategie

Regionale Allokation	▪ Bayern (Fokus: Metropolregionen München und Nürnberg)
Sektorale Allokation	▪ Büro ▪ Einzelhandel ▪ Wohnen ▪ Praxis ▪ Sonstiges
Zielvolumen Fonds	ca. 300 Mio. EUR
Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
Geplante Zielgröße der Objekte	Ø 10 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil⁵	Core / Core+
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Ø 5 bis 10 Jahre
Ziel Ø-Ausschüttung⁶	ca. 2,5 % p.a.
Gesamt-Zielrendite^{7, 8, 9}	ca. 3 % - 4 % p.a.

¹ Das Factsheet ist keine Pflichtunterlage, sondern Marketing Material.

² KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

³ Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

⁴ Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen, nicht aber die Transaktionskosten und die Kosten der Immobilienbewirtschaftung. Die Gesamtkostenquote bezieht sich auf das Geschäftsjahresende des Fonds. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z.B. Verwahrrentgelte bei den Depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.

⁵ Investitionsstil Core: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen. Investitionsstil Core +: Core-Immobilien mit Entwicklungspotenzial (z. B. Mietsteigerung etc.).

⁶ Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.

⁷ Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

⁸ Wertentwicklung nach BVI-Methode

(siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklung/statistik/); dabei werden erfolgte Ausschüttungen als wieder angelegt behandelt, gegebenenfalls erhobene Ausgabeauf- bzw. Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegenseite (z.B. Depotgebühren) bleiben dabei unberücksichtigt.

⁹ Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg

CATELLA BAVARIA – DAS FONDSKONZEPT

Der Fonds **Catella Bavaria** soll als Ergänzungsprodukt mit mehr Flexibilität hinsichtlich der sektoralen und regionalen Allokation die Erfolgsgeschichte des seit 2010 bestehenden Fonds Catella MAX fortschreiben. Ziel ist es, in Immobilien im Freistaat Bayern, welcher sich durch ein hohes Beschäftigungs- und Einkommensniveau auszeichnet, zu investieren. Dort wird der Fokus insbesondere auf Immobilien in den beiden Metropolregionen München und Nürnberg gelegt.

Die sektorale Allokation wird mittels Bandbreiten und insbesondere einer variablen Gewichtung der Nutzungsart Wohnen (grds. zw. 20 - 40 %) den jeweiligen Marktgegebenheiten Rechnung tragen. Die daraus resultierende breite sektorale Diversifikation erlaubt mehr Flexibilität beim Aufbau des Portfolios und sichert ein ausgewogenes Rendite-/Risikoprofil. Weiterhin ist auch der Erwerb bzw. die Durchführung von Projektentwicklungen als Beimischung vorgesehen.

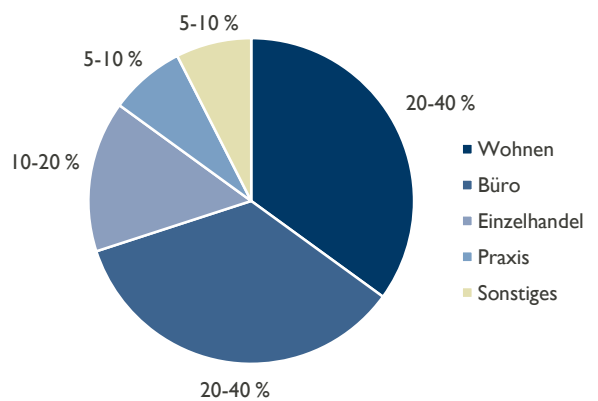
FONDSSTRATEGIE

- Erwerb von Objekten im Volumen ab ca. 10 Mio. EUR insbesondere in den Städten Augsburg, Erlangen, Fürth, München und Nürnberg. Im Fokus stehen etablierte Lagen.
- Risikostrategie: Der Fonds ist auf „Core / Core+“-Investments ausgelegt. Dies sind vornehmlich hochwertige, bestehende Immobilien mit langfristigen Mietverträgen sowie Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Die Haltedauer ist langfristig vorgesehen und dient einem stabilen Cash-Flow sowie einer risikoadjustierten Anlage. Es werden Objekte in Groß- und Mittelstädten gleichermaßen geprüft, um die Rendite-Performance zu optimieren.

REGIONALE ALLOKATION (Ziel)*



SEKTORALE ALLOKATION (Ziel)*



* Bei der genannten regionalen oder sektoralen Allokation handelt es sich um ein Anlageziel. Dieses ist unverbindlich und kann jederzeit vom Fondsmanager im Rahmen der jeweils geltenden Anlagebedingungen angepasst werden.

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg

CATELLA BAVARIA – VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Bayern als Erfolgsgeschichte. Die bayerische Volkswirtschaft zählt zu den stärksten in Europa
- Hohe Einkommens- & Beschäftigungsquoten
- Sehr geringe Verschuldungsquoten
- Günstige demographische Perspektive: Die gute Arbeitsmarktsituation gepaart mit einer hohen Lebensqualität zieht gerade Erwerbstätige aus anderen Regionen der Bundesrepublik an
- Ausgewählte Regionen mit überdurchschnittlicher Leistungskraft im Bundes- und Ländervergleich
- Investoren profitieren dank eines Investments in die Metropolregionen München und Nürnberg von marktgerechten Ausschüttungsrenditen, gewissen Wertsteigerungs- und Diversifikationspotenzialen bei einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Verhältnis

AUSGEWÄHLTE INVESTITIONSSTANDORTE AUF EINEN BLICK

	München	Augsburg	Nürnberg	Fürth	Erlangen	Bayern	Deutschland
Einwohner (in Mio.)	1,5	0,3	0,5	0,1	0,1	13,1	83,2
Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf	77.335	46.351	58.129	34.929	91.091	45.656	39.067
Kaufkraftanteil am Bundesgebiet	23,9 ‰	3,4 ‰	6,5 ‰	1,7 ‰	1,6 ‰	171,7 ‰	100 ‰
BIP-Wachstum*	0,7 %	0,5 %	1,2 %	0,8 %	0,4 %	0,6 %	0,6 %
Bevölkerungswachstum (2015 - 2030)	20,5 %	8,8 %	7,3 %	14,9 %	9,7 %	5,5 %	-0,3 %
Arbeitslosenquote (%)	3,5 %	4,9 %	5,2 %	4,8 %	3,5 %	2,8 %	5 %
Bürobeschäftigte (in Tsd.)	563	69	152	22	53	2590	14.955
Zentralitätskennziffer**	114	122,5	130,3	126	112,7	101,1	100
Kaufkraftkennziffer***	135,1	96	103,9	107,5	119,2	109	100

*Wachstumsrate zum Vorjahr 2018

** Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standorts als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen. Städte mit hoher Einkaufsattraktivität weisen Zentralitätskennziffern von über 100 aus, da sie mehr einzelhandelsrelevante Kaufkraft anderer Gebiete an sich binden, als sie eigene einzelhandelsrelevante Kaufkraft an andere Gebiete abgeben.

*** Kaufkraftkennziffer einer Region gibt das Kaufkraftniveau dieser Region pro Einwohner oder Haushalt im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (100) an.

Stand: weitestgehend 2019





Quelle: bulwingesa AG; Riwis

Darstellung: Catella Real Estate AG.

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg

PORTFOLIOÜBERSICHT

		Baujahr	Nutzungsart	Fläche	Einstellung Fonds	Verkehrswert (in Mio. EUR)
	MÜNCHEN Nymphenburger Straße 168	1949 Modernisierung 1990, 2018	Wohn- und Geschäftshaus	1.597 m ² Gewerbefläche (81 %) 376 m ² Wohnfläche (19 %)	März 2017	22,8
	MÜNCHEN - MOOSACH Buzzlauer Str. 5/7/9	2010	Mixed-Use	3.948 m ² Büro/Praxis (49 %) 2.696 m ² Hotel (38 %) 865 m ² Einzelhandel (12 %) 70 m ² Lager (1 %)	Januar 2018	41,3
	REGENSBURG Blumenstraße 16, 16a, 18, 18a, 22, 24, 26, 28	2008, 2015	Büro	14.285 m ² Büro (100 %)	Juli 2018	34,2
	FÜRTH Hornschuchpromenade 16, 16a / Nürnberger Str. 66	1985, 2017-2018	Wohn- und Geschäftshaus	5.062 m ²	Februar 2020	13,4

AUSWAHL VON INVESTITIONSSTANDORTEN IN BAYERN – CHARAKTERISTIKA

MÜNCHEN

- Einwohner: rund 1.484.000
- Die bayerische Landeshauptstadt ist einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa
- Eine exzellente wirtschaftliche Perspektive sowie eine hohe Lebensqualität sind die wesentlichen Gründe für kontinuierliches Bevölkerungswachstum (Metropolregion München: 5,8 Mio. Einwohner)
- Ein ausgewogener Branchenmix sorgt in München für eine solide und krisenfeste Wirtschaftskraft

NÜRNBERG

- Einwohner: rund 518.000
- Über 25.000 Unternehmen bilden die Grundlage für eine vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Nürnberg ist gleichermaßen High-Tech-, Industrie- und moderner Dienstleistungsstandort
- Die Metropolregion Nürnberg besitzt das stärkste Wirtschaftswachstum der 14 bevölkerungsreichsten Regionen Deutschlands (2014)

AUGSBURG

- Einwohner: rund 297.000
- Nach München und Nürnberg ist Augsburg der drittgrößte Verdichtungsraum in Bayern
- Innovation und Technologie sind die Triebkraft des Wirtschaftswachstums

FÜRTH

- Einwohner: rund 128.000
- Der Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen zählt zu den wichtigsten Technologieregionen Deutschlands
- Fürth verfügt über ein attraktives Angebot moderner Gewerbeflächen und neuzeitlicher Architekturkonzepte

ERLANGEN

- Einwohner: rund 113.000
- Zahlreiche Forschungsinstitute tragen zum weitgefächerten Wissenschaftsraum Erlangen bei. Die Universität Erlangen-Nürnberg ist mit ihren rund 40.000 Studenten die zweitgrößte unter den Universitäten Bayerns und gehört zu den großen, forschungsstarken Universitäten in Deutschland
- Erlangens Kaufkraft pro Kopf nimmt im bundesweiten Vergleich eine Spitzenposition ein

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg

ANLAGEPOLITIK

- Investitionen in klassische „Core / Core+“-Objekte in attraktiven Metropolregionen, die über ein außergewöhnlich vielfältiges Städtespektrum verfügen und durch ihre wirtschaftliche Stärke im nationalen Vergleich bestehen
- Risikosteuerung nach diversifiziertem Portfolioansatz (Märkte, Regionen, Sektoren)
- Exzellente Marktdurchdringung als lokaler Immobilieninvestor sichert den Zugang zu potentiellen Ankaufsobjekten
- Ausgeglichenes Chancen-Risiko-Profil mit klarem Investmentansatz

ANLAGEZIELE

- Bei der Akquisition der Objekte spielen Kriterien wie Urbanität (Einbettung der Objekte in das städtische Leben) und Robustheit der Städte (Hoher Diversifizierungsgrad der Beschäftigungsstruktur als Maßstab) eine entscheidende Rolle
- Vermeidung von Klumpen-Risiken auf Portfolioebene: Erwerb von Objekten mit mehreren Nutzungsarten im Gebäude („Mixed-Use-Gebäude“) sowie ausgeprägter Mietermix zur Vermeidung etwaiger Konzentrationsrisiken bei einzelnen Großmieter („Multitenant-Objekte“)
- Als Anlageziele werden primär die Erwirtschaftung kontinuierlicher Mieterträge und entsprechende jährliche Ausschüttungen gesehen

ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken:

- Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilie kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängeln sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.
- Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland zusätzliche Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.
- Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude gegebenenfalls nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können, aussetzen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gegebenenfalls erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

CATELLA REAL ESTATE AG

Die Catella Real Estate AG, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und managt Fondsprodukte. Derzeit befinden sich 19 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 5,7 Mrd. EUR unter Verwaltung.

Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden bankenunabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit circa 600 Mitarbeitern in 14 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 14 Mrd. EUR Assets under Management).

Catella Bavaria

Immobilieninvestitionen in Bayern mit dem Fokus auf die Metropolregionen München und Nürnberg

KONTAKT

Catella Real Estate AG

T + 49 (0) 89 189 16 65 - 0

F + 49 (0) 89 189 16 65 - 4 66

W www.catella.com/immobilienfonds

Ansprechpartner:

Dirk Fabianke | Head of Client Group | E dirk.fabianke@catella-investment.com | T +49 89 189 16 65 2 73

Fabian Pick | Portfolio Management | E fabian.pick@catella-investment.com | T +49 89 189 16 65 2 46

Tina Starflinger | Client Relations | E tina.starflinger@catella-investment.com | T +49 89 189 16 65 2 95

DISCLAIMER

Die vorliegende Darstellung 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. Das Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und der Catella Real Estate AG („Catella“) richtet sich ausschließlich nach den jeweils gültigen Anlagebedingungen, dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt und den jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie die jeweils gültigen Wesentlichen Anlegerinformationen können im Internet unter <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds> abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München kostenfrei in gedruckter Form angefordert werden.

Sofern nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Factsheet enthaltenen Informationen auf Recherchen und Berechnungen der Catella sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden, für deren Richtigkeit aber keine Garantie übernommen werden kann. Soweit in diesem Factsheet Immobilienanlagen textlich oder durch Abbildungen beschrieben sind, die entsprechend der Darstellung nicht zu einem bestehenden Portfolio der Catella gehören, sind diese als beispielhaft für eine mögliche künftige Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Eine Haftung dafür, dass diese Immobilien für Portfolios der Catella erworben werden, wird nicht übernommen.

Die Angabe von Wertentwicklungen erfolgt ggfs. nach der BVI-Methode, d.h. erfolgte Ausschüttungen werden als wieder angelegt behandelt, und gegebenenfalls erhobene Ausgabeaufschläge/Rücknahmeabschläge und mögliche weitere Kosten auf Anlegerseite (z.B. Depotgebühren), die sich mindernd auf die individuelle Rendite des Anlegers auswirken, bleiben unberücksichtigt. Aufgezeigte Wertentwicklungen aus der Vergangenheit sowie Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar. Bei dem dargestellten Anlageprodukt kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger nicht den investierten Betrag im Falle einer Rückgabe oder eines Verkaufes zurückerhält. 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 tatsächlichen Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Trotz der sorgfältigen Erstellung dieses Factsheets 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. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es obliegt ausschließlich dem Anleger zu überprüfen, ob die Beteiligung an dem geplanten Anlageprodukt für ihn zulässig und geeignet ist, und sich vor einem Erwerb von Anteilen ggfs. unter Hinzuziehung externer Berater über die mit dieser Anlage verbundenen steuerlichen, bilanziellen und sonstigen Risiken zu informieren.

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

Die in diesem Factsheet 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.