

# Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München



## DER FONDS IM ÜBERBLICK

### Fondsdetails

<b>Fondsstruktur</b>	offener Immobilien-Publikums-AIF (Alternative Investment Fund) nach deutschem Investmentrecht (KAGB <sup>2</sup> )
<b>Zielinvestoren</b>	erfahrene Privatanleger; professionelle und semi-professionelle Kunden
<b>Auflagedatum</b>	24. Februar 2010
<b>Laufzeit</b>	unbegrenzt
<b>Fondsgeschäftsjahr</b>	01. Juni – 31. Mai
<b>Ausschüttungszeitpunkt</b>	3. Quartal
<b>Mindestzeichnungssumme</b>	50.000 EUR
<b>WKN / ISIN</b>	A0YFRV / DE000A0YFRV7
<b>Anteilspreisermittlung</b>	täglich
<b>Bewertungssystematik</b>	zwei Gutachter erstellen quartärllich jeweils ein Gutachten
<b>Rückgabefrist</b>	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

### Gebührenstruktur

<b>Ausgabeaufschlag<sup>3</sup></b>	bis zu 5 %
<b>Rücknahmeabschlag</b>	5 %
<b>Verwaltungsgebühr</b>	bis zu 0,875 % p.a. (z.Zt. 0,875 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
<b>Ankaufsgebühr</b>	bis zu 1,25 % (Basis: Kaufpreis)
<b>Verkaufsgebühr</b>	bis zu 1,0 % (Basis: Verkaufspreis)
<b>Bau-/Umbaukosten</b>	bis zu 1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276)
<b>Verwahrstellengebühr</b>	höchstens 0,025 % (z.Zt. 0,021%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 45.000 EUR p.a.
<b>Gesamtkostenquote<sup>4</sup></b>	1,08 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

### Anlagestrategie

<b>Regionale Allokation</b>	Metropolregion München
<b>Sektorale Allokation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Büro</li> <li>▪ Einzelhandel</li> <li>▪ Wohnen</li> <li>▪ Sonstiges</li> </ul>
<b>Zielvolumen Fonds</b>	ca. 600 Mio. EUR (kein Limit)
<b>Fremdkapitalquote</b>	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
<b>Geplante Zielgröße der Objekte</b>	Ø 25 Mio. EUR
<b>Mitgliedschaft im Anlageausschuss<sup>5</sup></b>	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
<b>Investitionsstil<sup>6</sup></b>	Core / Core+
<b>Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte</b>	Ø 5 bis 10 Jahre
<b>Ziel Ø-Ausschüttung<sup>7</sup></b>	ca. 3,5 % p.a.
<b>Gesamt-Zielrendite<sup>8, 9, 10</sup></b>	ca. 4 % - 5 % p.a.

<sup>1</sup> Dies ist eine Marketingmitteilung. Es handelt sich nicht um ein vertraglich bindendes Dokument. Bitte beachten Sie den Verkaufsprospekt und die Basisinformation und stützen Sie eine endgültige Anlageentscheidung nicht allein auf die hier vorliegende Mitteilung.

<sup>2</sup> KAGB: Kapitalanlagegesetzbuch

<sup>3</sup> Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen.

<sup>4</sup> Die Gesamtkosten beinhalten die Vergütung der Fondsverwaltung, die Verwahrstellenvergütung, die Kosten externer Bewerter sowie sonstige Aufwendungen, nicht aber die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Gesamtkostenquote bezieht sich auf das Ende des Geschäftsjahres des Fonds. Ebenfalls unberücksichtigt sind weitere Kosten, die auf Anlegerebene entstehen können, wie z.B. Verwahrtgelte bei den depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.

<sup>5</sup> Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist in § 2 der Geschäftsordnung für den Anlageausschuss (AA) bereits berücksichtigt und eröffnet die theoretische Möglichkeit, auch Anleger unter 5 Mio. EUR in den AA aufzunehmen.

<sup>6</sup> Investitionsstil Core: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen. Investitionsstil Core+: Core-Immobilien mit Entwicklungspotenzial (z. B. Mietsteigerung etc.).

<sup>7</sup> Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.

<sup>8</sup> Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.

<sup>9</sup> Wertentwicklung nach BVI-Methode

(siehe [www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungstatistik/](http://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.

<sup>10</sup> Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.



# Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

## CATELLA MAX – DAS FONDSKONZEPT

Der Fonds **Catella MAX** investiert in der wirtschaftsstarke Metropolregion München. Bevorzugt werden zentrale Lagen bzw. attraktive Entwicklungen. Entsprechend der Nutzungsarten – u.a. Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden Strategien identifiziert, in die bevorzugt investiert wird.

Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur, die jedenfalls im gewerblichen Bereich ihr Pendant in der Wirtschaftsstruktur der Zielregion findet. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren.

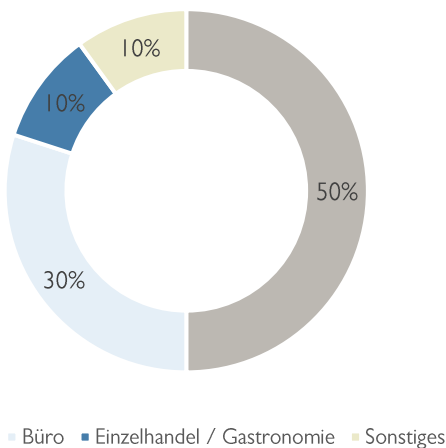
Entsprechend der sektoralen Diversifizierung investiert der Fonds in bestehende Wohnanlagen der mittleren Preiskategorie und in Neubauvorhaben im Wohnsektor in attraktiven Stadtteilentwicklungen. Zudem liegen kleinere und mittlere Büroimmobilien in guten Lagen mit mittleren bis gehobenen Standard und möglichst kleinteiliger Vermietbarkeit im Fokus des Fonds. Innerstädtische Einzelhandelsflächen, ggf. auch mit Restrukturierungs- und Nachvermietungsbedarf sowie andere Nutzungen vollenden die sektorale Diversifizierung.

## FONDSSTRATEGIE

- Erwerb von Objekten im Volumen von durchschnittlich 25 Mio. EUR. Im Fokus stehen etablierte einzelne Stadtteillagen.
- Anlage- und Risikostrategie: Der Fonds ist auf „Core / Core+“-Investments ausgelegt. Dies sind vornehmlich hochwertige, bestehende Immobilien mit langfristigen Mietverträgen, sowie als Strategieerweiterung Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial hin zu „Core“-Immobilien (Manage-to-Core und Manage-to-Green<sup>1</sup> Strategien). Die Haltedauer ist langfristig vorgesehen und dient einem stabilen Cash-Flow sowie einer risikoadjustierten Anlage.

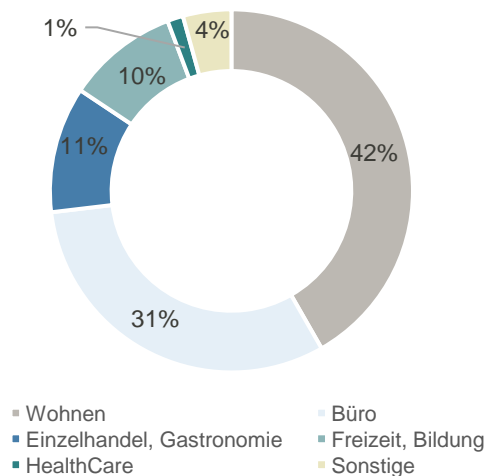
## SEKTORALE ALLOKATION (Ziel)<sup>2</sup>

Ziel-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete



## SEKTORALE ALLOKATION (Ist)

Ist-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete



<sup>1</sup> Aktuelle Klassifizierung nach Offenlegungsverordnung (SFDR) Artikel 6.

<sup>2</sup> 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. Stand per: 30.06.2023

# Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

## ANLAGEPOLITIK

- Investitionen in klassische „Core / Core+“-Objekte in der wirtschaftsstarken Metropolregion München.
- Exzellente Marktdurchdringung als lokaler Immobilieninvestor sichert den Zugang zu potentiellen Ankaufsobjekten.
- Ausgeglichenes Chancen-Risiko-Profil mit klarem Investmentansatz.
- Besonderer Fokus auf bonitätsstarke Mieter.

## ANLAGEZIELE

- Als Anlageziele werden primär die Erwirtschaftung kontinuierlicher Mieterträge und entsprechende jährliche Ausschüttungen gesehen.
- 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 Großmietern („Multitenant-Objekte“).
- Ergänzung zur Diversifikation um die Strategien Manage-to-Core und Manage-to-Green

## 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 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.
- Es können Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, d.h. Ereignisse aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder guter Unternehmensführung, die sich negativ auf den Wert der Investitionen des Fonds und damit auf den Wert der Fondsbeteiligung auswirken können, z.B. aus dem Bereich Umwelt mangelhafte Maßnahmen zum Klimaschutz oder potentielle Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels.
- Der Catella MAX investiert bewusst ausschließlich in der Metropolregion München. Dem Anleger muss insoweit klar sein, dass er dadurch ein strukturell erhöhtes Konzentrationsrisiko eingeht im Vergleich zu regional weiter ausdifferenzierten Alternativprodukten.

## 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 20 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 7,5 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 mehr als 500 Mitarbeitern in 12 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (über 13,0 Mrd. EUR Assets under Management).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Stand 30.06.2023

## Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

PORTFOLIOÜBERSICHT<sup>1</sup>

	Objekt	Baujahr	Nutzungsart	Fläche	Einstellung Fonds	Verkehrswert (in Mio. EUR)
	<b>MAXVORSTADT</b> Augustenstraße 79	1965-1966 Teilsanierung 2007-2009	Büro Einzelhandel	2.421 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (92%) 222 m <sup>2</sup> Wohnfläche (8%) 31 TG-Stellplätze	Mrz 10	23,2
	<b>MAXVORSTADT</b> Luisenstraße 51/53 Theresienstraße 47a	1900/1950 Sanierung 2002-2003, 2007-2008 und laufende Teilsanierung	Büro Einzelhandel Wohnen	4.349 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (79%) 1.126 m <sup>2</sup> Wohnfläche (21%) 2 Außenstellplätze	Apr 10	46,9
	<b>GIESING</b> Schwaneesestraße 54, 56, 58 u.w.	1952-1953 Teilsanierung 1983 Kernsanierung 2012-2014	Wohnen	13.001 m <sup>2</sup> Wohnfläche (99%) 130 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (1%) 78 TG-Stellplätze	Jun 10	94,4
	<b>LUDWIGSVORSTADT</b> Adlreiterstraße 14	1900/1957 laufende Teilsanierung	Wohnen	2.440 m <sup>2</sup> Wohnfläche (95%) 119 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (5%) 1 TG-Stellplatz	Mai 11	22,4
	<b>LUDWIGSVORSTADT</b> Schwanthalerstraße 75/75a	2001	Büro Wohnen	5.608 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (91%) 551 m <sup>2</sup> Wohnen (9%) 74 TG-Stellplätze	Okt 11	45,5
	<b>OBERMENZING</b> Verdistrasse 45	2002	Wohnen Einzelhandel	2.488 m <sup>2</sup> Wohnfläche (70%) 1.058 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (30%) 27 TG-Stellplätze	Okt 12	25,6
	<b>PASING</b> Landsberger Straße 480-482	1988	Einzelhandel Praxen Wohnen	4.121 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (79%) 1.092 m <sup>2</sup> Wohnfläche (21%) 98 TG-Stellplätze 6 Außenstellplätze	Mai 13	31,1
	<b>MILBERTSHOFEN</b> Riesenfeldstraße 75	1972 Kernsanierung 2011-2013	Büro Wohnen Kindertagesstätte	5.227 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (80%) 1.269 m <sup>2</sup> Wohnfläche (20%) 52 TG-Stellplätze 16 Außenstellplätze	Feb 14	37,5
	<b>HAIDHAUSEN</b> Campus Neue Balan/Gebäude 1 Claudius-Keller-Straße 7	1950 Kernsanierung 2008-2009	Hochschule	6.704 m <sup>2</sup> Büro- und Schulungsflächen (100%) 10 Außenstellplätze 34 TG-Stellplätze	Aug 14	43,5
	<b>LUDWIGSVORSTADT</b> Tumbingerstraße 34, 34a, 36	Gebäude 1: 1905, vollständig saniert Gebäude 2: 1903, vollständig saniert Gebäude 3: 2008	Büro Wohnen Gastronomie Produktion Fitness	2.650 m <sup>2</sup> Wohnfläche (62%) 1.649 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (38%) 4 Außenstellplätze	Nov 14	30,9
	<b>SCHWABING - FREIMANN</b> Park View Gertrud-Grunow-Straße 30-42	2016	Wohnen, Gastronomie	6.720 m <sup>2</sup> Wohnfläche (97%) 220 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (3%) 98 TG-Stellplätze	Okt 16	63,4
	<b>SCHWABING - FREIMANN</b> Frankfurter Ring Max-Bill-Straße 8	2017	Einzelhandel	2.233 m <sup>2</sup> Einzelhandel (100%) 40 TG-Stellplätze	Mrz 18 / Mrz 19	12,8
	<b>OBERSENDLING</b> Meglingerstraße 20	1990/2002, 2018	Büro	4.206 m <sup>2</sup> Gewerbefläche (100%) 50 TG-Stellplätze 15 Außenstellplätze	Sep 19	33,7

# Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

## WEITERE INFORMATIONEN UND VERKAUFСУNTERLAGEN

(u. a. Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Basisinformationen, Jahres-/Halbjahresberichte, Investor Reporting)

<https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/catella-max>

## KONTAKT

**Catella Real Estate AG**

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

E: [creag\\_cg@catella-investment.com](mailto:creag_cg@catella-investment.com)

W: [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds)

## DISCLAIMER

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. 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 dem jeweils gültigen Basisinformationsblatt sowie dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht (falls letzterer aktueller ist). Der jeweils gültige Verkaufsprospekt sowie das jeweils gültige Basisinformationsblatt können im Internet unter <https://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-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.