WERBUNG

Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

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	24. Februar 2010
Laufzeit	unbegrenzt
Fondsgeschäftsjahr	01. Juni – 31. Mai
Ausschüttungszeitpunkt	3. Quartal
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR
WKN / ISIN	A0YFRV / DE000A0YFRV7
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	zwei Gutachter erstellen quartärlich jeweils ein Gutachten
Rückgabefrist	Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Anlagestrategie

Regionale Allokation	Metropolregion München
Sektorale Allokation	▪ Büro ▪ Einzelhandel ▪ Wohnen ▪ Sonstiges
Zielvolumen Fonds	ca. 600 Mio. EUR (kein Limit)
Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
Geplante Zielgröße der Objekte	Ø 25 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss[5]	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil[6]	Core / Core+
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Ø 5 bis 10 Jahre
Ziel Ø-Ausschüttung[7]	ca. 3,5 % p.a.
Gesamt-Zielrendite[8, 9, 10]	ca. 4 % - 5 % p.a.

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag[3]	bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag	5 %
Verwaltungsgebühr	bis zu 0,875 % p.a. (z.Zt. 0,875 % p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Ankaufsgebühr	bis zu 1,25 % (Basis: Kaufpreis)
Verkaufsgebühr	bis zu 1,0 % (Basis: Verkaufspreis)
Bau-/Umbaukosten	bis zu 1,5 % (Basis: Baukosten inkl. Baunebenkosten gemäß DIN 276)
Verwahrstellengebühr	höchstens 0,025 % (z.Zt. 0,021%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 45.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote[4]	1,06 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

[1] 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.
[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 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. Verwahrentgelte bei den depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.
[5] Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist in § 2 der Geschäftsordnung für den Anlageausschuss (AA) bereits berücksichtigt und eröffnet die theoretische Möglichkeit, auch Anleger unter 10 Mio. EUR in den AA aufzunehmen.
[6] Investitionsstil Core: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen. Investmentstil Core+: Core-Immobilien mit Entwicklungspotenzial (z. B. Mietsteigerung etc.).
[7] Das Erreichen der Ziel Ø-Ausschüttung kann nicht garantiert werden.
[8] Die Entwicklung der Vergangenheit und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.
[9] Wertentwicklung nach BVI-Methode (siehe www.bvi.de/service/statistik/wertentwicklungsstatistik/); 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.
[10] Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.

WERBUNG

Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

CATELLA MAX – DAS FONDSKONZEPT

Der Fonds Catella MAX investiert in der wirtschaftsstarken 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.

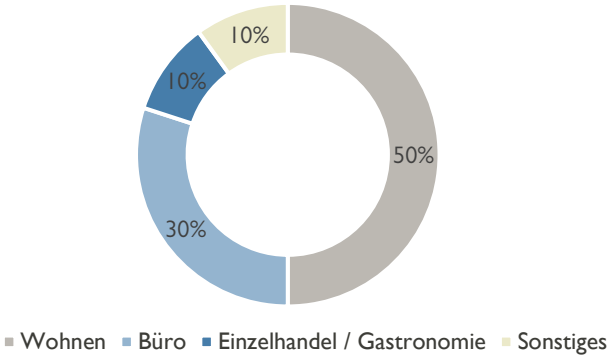
Ziel ist eine hohe Diversifikation in Gebäudetyp und Mieterstruktur, die jedenfalls im gewerblichen Bereich ihr Pendant in der Wirtschaftsstruktur der Zielregion findet. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren.

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[1] Strategien). Die Haltedauer ist langfristig vorgesehen und dient einem stabilen Cash-Flow sowie einer risikoadjustierten Anlage.

SEKTORALE ALLOKATION (Ziel)



Bei der genannten Allokation handelt es sich um ein Anlageziel auf Basis der Nettosollmiete. Dieses ist unverbindlich und kann jederzeit vom Fondsmanager im Rahmen der jeweils geltenden Anlagebedingungen angepasst werden.

ANLAGEPOLITIK

- Investitionen in klassische „Core / Core+"-Objekte in der wirtschaftsstarken Metropolregion München
- exzellente Marktdurchdringung als lokaler Immobilieninvestor sichert den Zugang zu potenziellen Ankaufsobjekten
- ausgeglichenes Chancen-Risiko-Profil mit klarem Investmentansatz
- besonderer Fokus auf bonitätsstarke Mieter

ANLAGEZIELE

- Erwirtschaftung kontinuierlicher Mieterträge und stabile jährliche Ausschüttungen als primäres Anlageziel
- 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 der Strategien „Manage-to-Core" und „Manage-to-Green" zur Diversifikation des Portfolios

WERBUNG

Catella MAX

Immobilieninvestitionen in der Metropolregion München

CATELLA REAL ESTATE AG

Die Catella Real Estate AG (CREAG), eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt wird, konzipiert, entwickelt und managt Fondsprodukte. Die Catella Real Estate AG ist eine Tochtergesellschaft der schwedischen Catella AB, Stockholm. Catella gehört zu den führenden banken-unabhängigen Investment- und Consultinggesellschaften in Skandinavien. Mit rd. 500 Mitarbeitern in 12 Ländern ist Catella spezialisiert auf die Bereiche Finanzdienstleistung und Asset Management (ca. 14 Mrd. EUR Assets under Management).1

CATELLA INVESTMENT MANAGEMENT GMBH

Die Catella Investment Management GmbH (CIM) ist ein unabhängiger und unternehmerischer Investment-Berater für Fonds und Mandate mit einem verwalteten Immobilienvermögen von ca. EUR 10 Mrd. Das Tochterunternehmen der in Stockholm ansässigen Catella AB berät mehr als 25 Publikums- und Immobilienspezialfonds sowie mehrere Mandate in 15 europäischen Ländern mit Fokus auf die Nutzungsarten Wohnen, Mixed-use, Parken und Logistik. Die CIM bietet (beratende) Dienstleistungen in den Bereichen Research, Portfoliomanagement, Akquisition, Veräußerung sowie Asset-Management an. Das Unternehmen unterhält Büros in Berlin, München und Wien. 1

[1] Stand 31.03.2025, abrufbar auf unserer Homepage

ANLAGERISIKEN

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.[2]

- 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.
- 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 potenzielle Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels.

[2] Eine detaillierte Darstellung der Risikohinweise dieser Fondsanlage ist dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

WEITERE INFORMATIONEN UND VERKAUFSUNTERLAGEN FINDEN SIE AUF UNSERER HOMEPAGE

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

KONTAKT

Catella Investment Management GmbH
T + 49 (0) 30 88728529-0
W www.catella.com/immobilienfonds

Catella Real Estate AG
T + 49 (0) 89 1891665-0
W www.catella.com/immobilienfonds

ANSPRECHPARTNER

Sebastian Auer | Head of Client Relations | E sebastian.auer@catella.de | T +49 172 318 11 91
Fabian Herrmann | Portfolio Management | E fabian.herrmann@catella.de | T +49 172 318 10 88
Antonia Radler | Client Relations | E antonia.radler@catella.de | T +49 173 870 14 93

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 abgerufen oder in deutscher Sprache bei Catella Investment Management GmbH, 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.