



Catella MAX

Immobilieninvestition 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	300.000 EUR
WKN / ISIN	A0YFRV / DE000A0YFRV7
Anteilspreisermittlung	täglich
Bewertungssystematik	zwei Gutachter erstellen quartärllich jeweils ein Gutachten
Rückgabefrist	Anteiltrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich

Gebührenstruktur

Ausgabeaufschlag ³	bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag	bis zu 5 % (z.Zt. 0%)
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 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes, mindestens 45.000 EUR p.a.
Gesamtkostenquote ⁴	0,99 % p.a. (Basis: Ø Fondsvermögen)

Anlagestrategie

Regionale Allokation	München und angrenzende Landkreise
Sektorale Allokation	▪ Büro ▪ Einzelhandel ▪ Wohnen ▪ Sonstiges
Zielvolumen Fonds	ca. 360 Mio. EUR
Fremdkapitalquote	max. 30 % (Basis: Immobilienverkehrswerte)
Geplante Zielgröße der Objekte	Ø 20 Mio. EUR
Mitgliedschaft im Anlageausschuss	ab 10 Mio. EUR (gezeichnetes Kapital)
Investitionsstil ⁵	Core / Core+
Voraussichtlicher Anlagehorizont Objekte	Ø 5 bis 10 Jahre
Ziel Ø-Ausschüttung ⁶	ca. 3,5 % p.a.
Gesamt-Zielrendite ^{7, 8,9}	ca. 4 % - 5 % p.a.
Vertriebsstelle	Merck Finck AG

Ausgabe von neuen Fondsanteilen Derzeit werden keine neue Anteile ausgegeben. Die Gesellschaft kann aber nach ihrem Ermessen im Interesse der Anleger jederzeit die Ausgabe von neuen Anteilen beschließen.

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. Verwahrtgelte bei den Depotführenden Stellen des Anlegers und Steuern.
⁵ Investitionsstil Core: Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen. Risikoklasse 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/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.
⁹ Das Erreichen der Gesamt-Zielrendite kann nicht garantiert werden.



Catella MAX

Immobilieninvestition in der Metropolregion München

CATELLA MAX – DAS FONDSKONZEPT

Der Fonds **Catella MAX** investiert ausschließlich im Stadtgebiet München und in den angrenzenden Landkreisen. Bevorzugt werden zentrale Lagen bzw. attraktive Entwicklungen. Entsprechend der einzelnen Segmente – Wohnen, Büro, Einzelhandel – werden einzelne Zonen 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 Landeshauptstadt findet. Zudem besteht die Möglichkeit, auch in Entwicklungs- und Restrukturierungsprojekte zu investieren. Dabei wird über ein „Leerstandsbudget“ sichergestellt, dass das Vermietungsrisiko auf Fondsebene 10% nicht überschreitet.

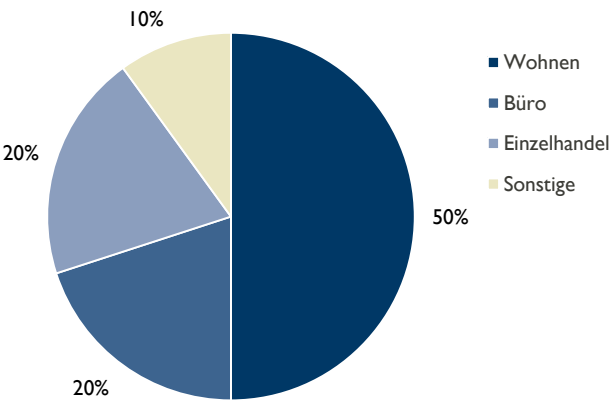
Entsprechend der sektoralen Diversifizierung investiert der Fonds in bestehende Wohnanlagen der mittleren Preiskategorie und in Neubauvorhaben im Wohnsektor in attraktiven Stadtteilentwicklungen. Zudem liegen kleinere und mittlere Büroimmobilien in guten Lagen mit mittlerem bis gehobenem Standard und 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 20 Mio. EUR. Im Fokus stehen etablierte einzelne Stadtteillagen.
- 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.

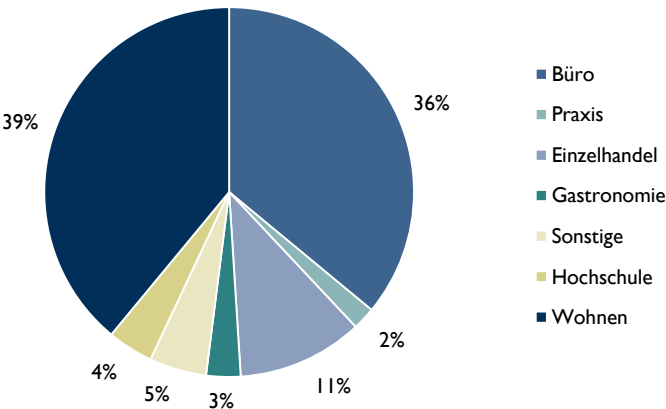
SEKTORALE ALLOKATION (Ziel) *

Ziel-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete



SEKTORALE ALLOKATION (Ist)

Ist-Portfolio in % auf Basis der Nettosollmiete



* 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 MAX

Immobilieninvestition in der Metropolregion München

ANLAGEPOLITIK

- Investitionen in klassische „Core / Core+“-Objekte in der wirtschaftsstarken Stadt München sowie den angrenzenden Landkreisen.
- 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“).

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.

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 18 Fonds (Sondervermögen) mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 5,4 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).

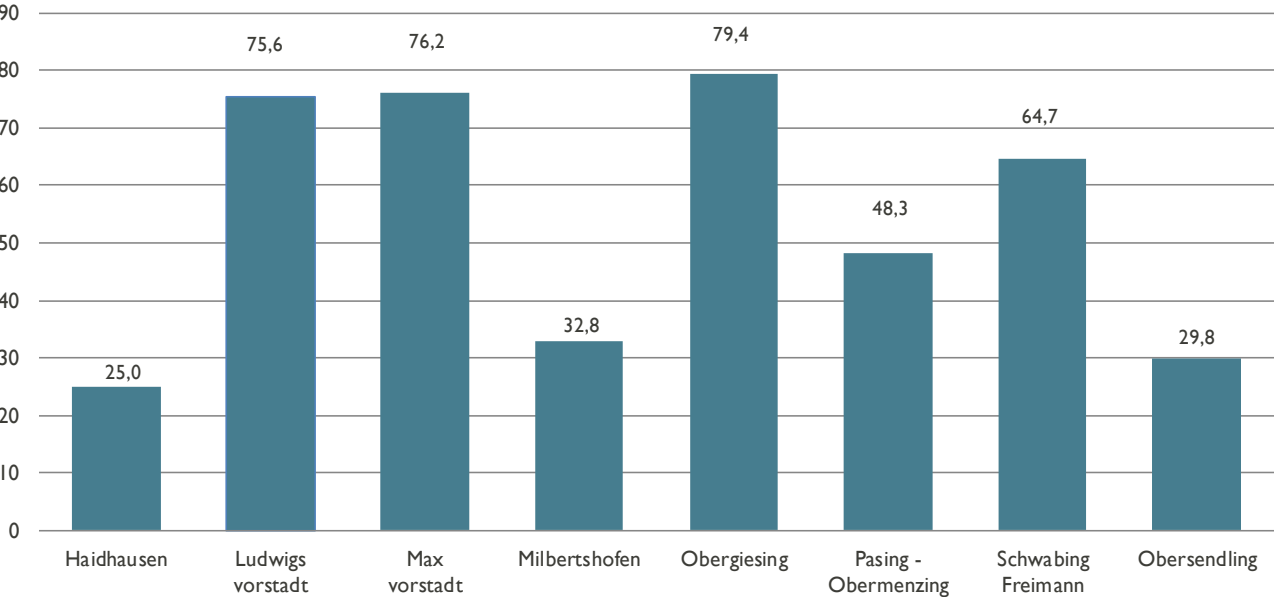


Catella MAX

Immobilieninvestition in der Metropolregion München

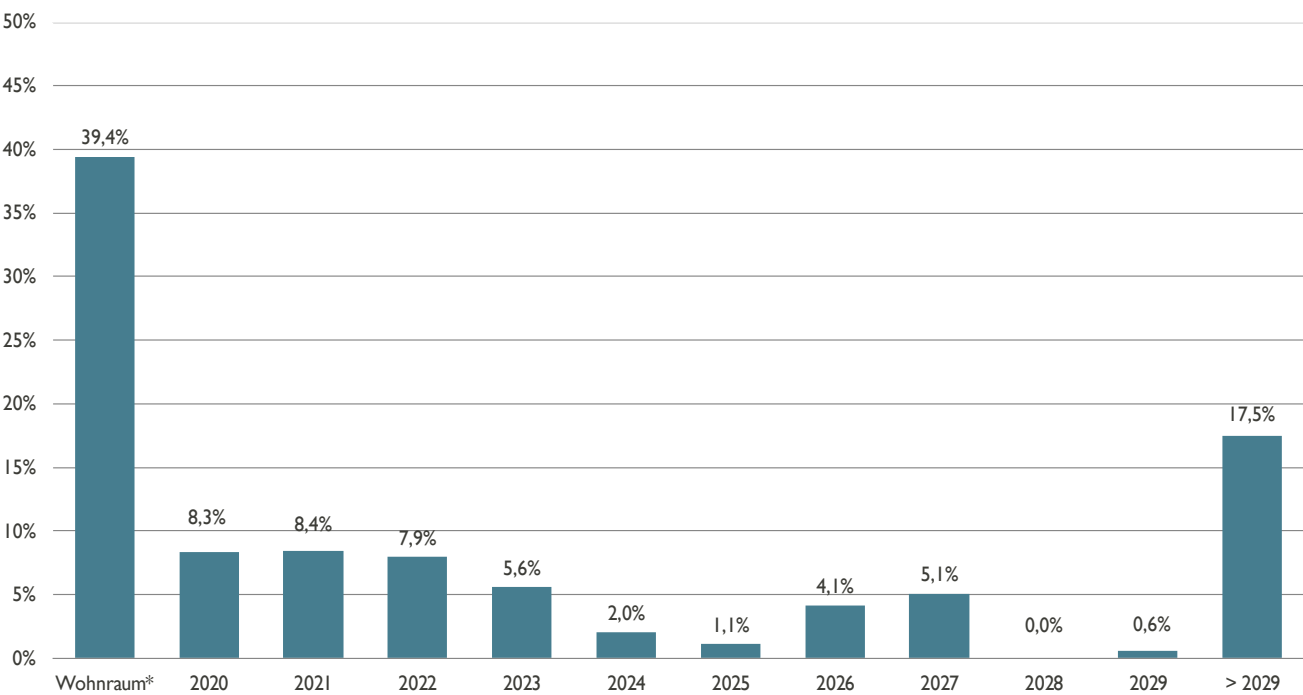
ALLOKATION DER FONDSIMMOBILIEN

Geographische Verteilung der Fondsobjekte in Mio. EUR (Immobilienvermögen)



RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

(Nettomieten in % der gesamten Nettomieteträge)



* Wohnraummietverträge werden aggregiert, da diese jederzeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündbar sind.

Catella MAX

Immobilieninvestition in der Metropolregion München

PORTFOLIOÜBERSICHT

	Objekt	Baujahr	Nutzungsart	Fläche	Einstellung Fonds	Verkehrswert (in Mio. EUR)
	MAXVORSTADT Augustenstraße 79	1965-1966 Teilsanierung 2007-2009	Büro Einzelhandel	2.383 m² Gewerbefläche (94%) 139 m² Wohnfläche (6%) 30 TG-Stellplätze	Mrz 10	18,35
	MAXVORSTADT Luisenstraße 51/53 Theresienstraße 47a	1900/1950 Sanierung 2002-2003 und 2007-2008	Büro Einzelhandel Wohnen	4.447 m² Gewerbefläche (86%) 705 m² Wohnfläche (14%) 4 Außenstellplätze	Apr 10	34,95
	GIESING Schwanseestraße 54, 56, 58 u.w.	1952-1953 Teilsanierung 1983 Kernsanierung 2012-2014	Wohnen	12.919 m² Wohnfläche (99%) 131 m² Gewerbefläche (1%) 78 TG-Stellplätze	Jun 10	79,4
	MAXVORSTADT Leopoldstraße 7	1982 Sanierung 2009-2010	Büro Gastronomie Spielothek	2.697 m² Gewerbefläche (100%) 25 TG-Stellplätze 6 Außenstellplätze	Nov 10	22,9
	LUDWIGSVORSTADT Adlreiterstraße 14	1900/1957 laufende Teilsanierung	Wohnen	2.082 m² Wohnfläche (95%) 107 m² Gewerbefläche (5%) 1 TG-Stellplatz	Mai 11	13,8
	LUDWIGSVORSTADT Schwanthalerstraße 75/75a	2001	Büro Wohnen	5.538 m² Gewerbefläche (91%) 551 m² Wohnen (9%) 73 TG-Stellplätze	Okt 11	34,6
	OBERMENZING Verdistrasse 45	2002	Wohnen Einzelhandel	2.488 m² Wohnfläche (70%) 1.058 m² Gewerbefläche (30%) 21 TG-Stellplätze	Okt 12	21,1
	PASING Landsberger Straße 480-482	1988	Einzelhandel Praxen Wohnen	4.068 m² Gewerbefläche (79%) 1.092 m² Wohnfläche (21%) 98 TG-Stellplätze 6 Außenstellplätze	Mai 13	27,2
	MILBERTSHOFEN Riesenfeldstraße 75	1972 Kernsanierung 2011-2013	Büro Wohnen Kindertagesstätte	3.660 m² Gewerbefläche (74%) 1.269 m² Wohnfläche (26%) 67 TG-Stellplätze	Feb 14	32,8
	HAIDHAUSEN Campus Neue Balan/Gebäude 1 Claudius-Keller-Straße 7	1950 Kernsanierung 2008-2009	Hochschule	5.893 m² Büro- und Schulungsflächen (100%) 10 Außenstellplätze 34 TG-Stellplätze	Aug 14	25,0
	LUDWIGSVORSTADT Tumbingerstraße 34, 34a, 36	Gebäude 1: 1905, vollständig saniert Gebäude 2: 1903, vollständig saniert Gebäude 3: 2008	Büro Wohnen Gastronomie Produktion Fitness	2.577 m² Wohnfläche (60%) 1.719 m² Gewerbefläche (40%) 28 Außenstellplätze	Nov 14	27,15
	SCHWABING - FREIMANN Park View Gertrud-Grunow-Straße 30-42	2016	Wohnen, Gastronomie	6.720 m² Wohnfläche (97%) 220 m² Gewerbefläche (3%) 98 TG-Stellplätze	Okt 16	54,0
	SCHWABING - FREIMANN Frankfurter Ring Max-Bill-Straße 8	2017	Einzelhandel	1.945 m² Einzelhandel (100%) 40 TG-Stellplätze	Mrz 18 / Mrz 19	10,6
	OBERSENDLING Meglingerstraße 20	1990/2002, 2018	Büro	4.206 m² Gewerbefläche (100%) 71 Stellplätze	Sep 19	29,8

Catella MAX

Immobilieninvestition in der Metropolregion München

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

Thomas Kübler MRICS | E thomas.kuebler@catella-investment.com | T +49 89 189 16 65 285

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 Anlageinformationen 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.