

# Aberdeen German Urbanisation Property Fund

Urbanes Wohnen und Leben

Q4 2018

(Semi-)Professionellen Anlegern Vorbehalten – Nicht Für Privatanleger Bestimmt

## Immobilien-Spezialfonds für Anlagen in deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien

### Anlagestrategie und -ziel

Der Anlagefokus des Aberdeen German Urbanisation Property Fund liegt vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland auf Neubau-Wohnimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Big7<sup>1</sup> inklusive deren Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie aussichtsreichen deutschen B-Städten. Darüber hinaus ist geplant, im Kontext der Urbanisierung gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsobjekte) beizumischen.

Bei der Auswahl von Investitionsobjekten im Bereich der Wohnimmobilien ist neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen insbesondere ein passender Wohnungsmix maßgeblich. Für Wohnimmobilien liegt der Schwerpunkt auf Neubauten. Baubegleitende Zahlungen sind möglich. Das Investitionsvolumen pro Einzeltransaktion kann sich grundsätzlich zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR bewegen.

Aberdeen Standard Investments Research & Strategie-Team definiert auf Grundlage der regelmäßigen internen Immobilienmarktbeobachtung und -prognosen sowie in Abstimmung mit dem Transaktions- und Fondsmanagement strategische Investitionsstandorte. Neben den wichtigsten wirtschaftlichen Wachstumsindikatoren werden auch Wechselbeziehungen mit historischen Immobilienmarktrenditen sowie Risikoindikatoren berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Akquisition geeigneter Objekte für den Fonds besitzt Aberdeen Standard Investments umfangreiche Expertise an den Immobilienmärkten sowie in der Durchführung von Transaktionen. Die Anleger profitieren von dem bestehenden ausgezeichneten Netzwerk zu Projektentwicklern und Verkäufern.

Ziel des Fonds ist es, eine stetige und attraktive Ausschüttungsrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen zu generieren. Das Instrument der baubegleitenden Zahlungen bietet den Vorteil der besseren Verfügbarkeit von Investitionsmöglichkeiten und ermöglicht die Sicherung von Immobilien in einem frühen Stadium. Ferner ermöglicht es die Einflussnahme auf die Planung um vor allem Grundrisse und den Wohnungsmix zu optimieren. Die Objekte können in der Regel zu einem günstigeren Preis erworben werden.

Der Fonds strebt eine durchschnittliche Ausschüttungsrendite von 3,0%- 4,0% p.a.<sup>2,3</sup> und eine durchschnittliche Fondspersformance von >5% p.a. (BVI-Methode)<sup>2,3</sup> an.

Der Fonds richtet sich ausschließlich an professionelle Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont.

### Gründe für die Investition in deutsche Wohnimmobilien und gemischt genutzte Immobilien:

Unseres Erachtens können mit deutschen Wohnimmobilien weiterhin attraktive risikoadäquate Renditen erwirtschaftet werden. Deutschland erlebt eine Belebung der Wohnbebauung. Im Jahr 2017 wurden rund 320.000 Wohneinheiten (inklusive Flüchtlingsheime) fertiggestellt, gegenüber 278.000 im Jahr 2016. Aber selbst dieses starke Wachstum konnte die Nachfrage nach neuem Wohnraum, die durch Urbanisierung, Migration und Ersatz entsteht, nicht befriedigen - insgesamt werden schätzungsweise 350.000 bis 400.000 Wohnungen benötigt.

Nach den jüngsten Studien des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln fehlen in Deutschland ca. 1 Million bis 1,2 Millionen Wohneinheiten. Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird somit weiter steigen und kurz- bis mittelfristig muss der Fokus auf erschwinglichem Wohnraum und Sozialwohnungen liegen.

Viele Immobilienanleger halten gemischt genutzte Immobilien eher für ein Nischenprodukt, aber da sich die verschiedenen Nutzungsvarianten – insbesondere im städtischen Raum – normalerweise gut kombinieren lassen, sind solche Investments durchaus sinnvoll.

Aus Anlegersicht hat die Mischung von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien in angespannten Märkten gutes Potenzial, da sie das Risikoprofil verbessert und höhere Renditen ermöglicht. Unseres Erachtens ist der Mietsektor in Deutschland für langfristige Anleger sehr attraktiv.

### Kommentar des Fondsmanagers

Zum 31. Dezember 2018 („Berichtsstichtag“) sind fünf Projektentwicklungen an den Standorten Berlin (2), Dresden (Bauabschnitt II, Hotel), München und Würzburg für den Aberdeen German Urbanisation Property Fund unterzeichnet.

Es befinden sich zum Berichtsstichtag drei Immobilien an den Standorten Koblenz, Dortmund und Dresden (Bauabschnitt I, Wohnen) im Bestand des Aberdeen German Urbanisation Property Fund.

Im Folgenden finden Sie ein kurzes Update zu den erfolgten Ankäufen.

„Phoenix-See“ in Dortmund – Die Außenanlagen wurden nun fast vollständig fertiggestellt.

„Rigaer Straße 36-38“ in Berlin – Die 18. Kaufpreisrate wurde fristgerecht im Dezember 2018 geleistet. Die Übergabe der Musterwohnung wird voraussichtlich im Januar 2019 erfolgen.

Mit der 19. Kaufpreisrate wird im Januar 2019 gerechnet.

„Wettiner Platz“ in Dresden – Die Außenanlagen wurden nun fast vollständig fertiggestellt. Der Übergang von Nutzen und Lasten des Bauabschnitts Hotels ist für Februar 2019 geplant.

„Goebensiedlung“ in Koblenz – Die Mietgarantie beträgt per Dezember 2018 noch rund 11.940 EUR pro Monat.

„Otto Brunner Str. 26“ in München – Die 13. Kaufpreisrate wurde im Dezember 2018 fristgerecht beglichen. Die Trockenbauarbeiten und Rohinstallation sind bereits weit fortgeschritten.

Mit der 14. Rate wird im Januar 2019 gerechnet.

„Wohnen am Park“ in Würzburg – Die 13. Kaufpreisrate wurde im November 2018 fristgerecht beglichen. Die Abnahme erfolgte Ende Dezember 2018. Der Besitzübergang ist für Januar 2019 vorgesehen.

<sup>1</sup> Big 7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

<sup>2</sup> Die angegebenen Werte stellen Prognosen dar, für die keine Haftung übernommen und die nicht garantiert werden können.

<sup>3</sup> Über 10 Jahre, inkl. Exit und Finanzierung, nach Kosten, Steuern und Gebühren.

### Der Fonds im Überblick

Fondstruktur	Deutscher Immobilien-Spezialfonds (Spezial AIF nach KAGB)
Laufzeit	Ohne Laufzeitbegrenzung
Investitionsland	Deutschland
Anlagefokus	Wohnen bis max. 90%, Einzelhandel bis max. 50%, Sonstige bis max. 20%
Angestrebtes Bruttofondsvermögen	850 Mio. EUR bis 1.200 Mio. EUR
Bruttofondsvermögen zum Berichtsstichtag	251,6 Mio. EUR
Kapitalzusagen	249,6 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse I	5 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse A	0,25 Mio. EUR
Performance-Ziele <sup>2,3</sup>	Durchschnittliche Ausschüttungsrendite: 3,0-4,0% p.a. Durchschnittliche BVI-Fondspersformance: 5% p.a.
Währung	EUR
Kreditquote	Maximum LTV 50% auf Bruttofondsvermögen; zum Stichtag LTV von 12,4%; langfristig angestrebter LTV 30%-40% (durchschnittlich) auf Bruttofondsvermögen
Anteilscheinrücknahme	Rückgabe jederzeit gemäß Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich (gestaffelte Rückgabeabschläge von bis zu 6%)
Investorenreporting	Monatlich
Externe Bewertung der Immobilien	Jährlich durch einen externen Gutachterausschuss sowie bei An- und Verkauf Neubestellung des Gutachterausschusses alle 3 Jahre
Auflage	10. März 2016

Der Wert der Anlagen und die daraus erzielten Erträge können sowohl steigen als auch sinken und ein Anleger kann weniger zurückbekommen als den ursprünglich investierten Betrag.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den entsprechenden Vertreter aus Ihrer Region.

**Prof. Dr. Hartmut Leser**  
Tel.: +49 69 768072-310  
Email: hartmut.leser@aberdeenstandard.com

**Peter Dombeck**  
Tel.: +49 69 768072-312  
Email: peter.dombeck@aberdeenstandard.com

Alle Quellen (sofern nicht anders angegeben): Aberdeen Standard Investments Deutschland AG, 31. Dezember 2018.

# Aberdeen German Urbanisation Property Fund

## Urbanes Wohnen und Leben

Q4 2018

„Löwenberger Str. 1, 3, 5“ in Berlin – Die 5. Kaufpreisrate wurde im Dezember 2018 fristgerecht beglichen.

In den errichteten Geschossen wurden die Balkone in die Decken eingespannt. Die Montage der Fensterelemente wurde im Haus 1 bis 3 fortgeführt.

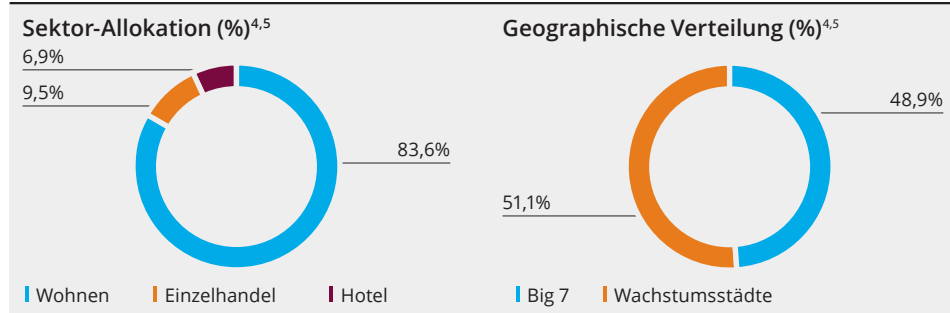
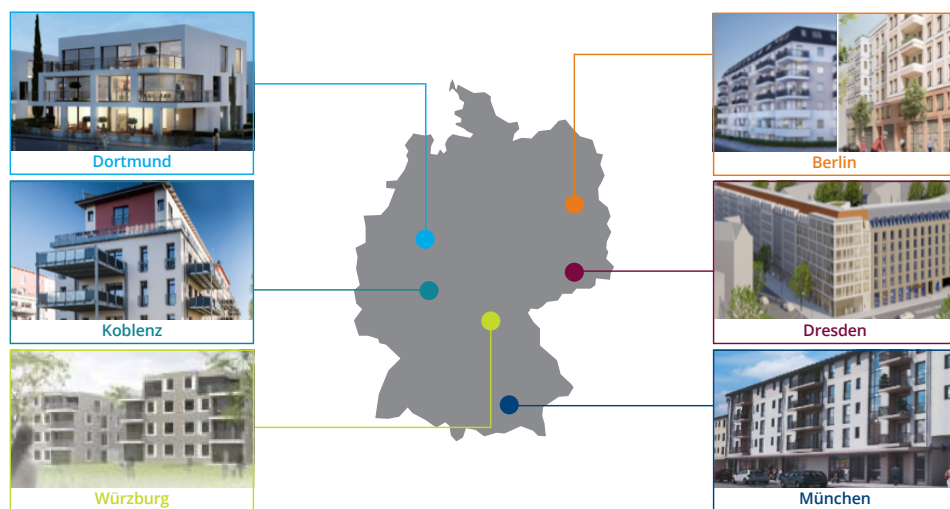
Mit der 6. Rate wird im Februar 2019 gerechnet.

Für den Aberdeen German Urbanisation Property Fund liegen zum Berichtsstichtag noch nicht abgerufene Eigenkapitalzusagen von insgesamt 57,6 Mio. Euro vor.

Die Übersicht über die zu erwartenden künftigen Kapitalabrufe pro Quartal wird regelmäßig aktualisiert und an alle Anleger versendet. Die Einschätzung basiert auf Angaben der Projektentwickler unter Berücksichtigung des aktuellen Baufortschritts und geplanter Ankäufe.

Im Oktober 2018 wurden die Objekte Dortmund mit einem Betrag von 13,1 Mio. € und Dresden mit einem Betrag von 24,2 Mio. € beliehen. Die Darlehensquote beträgt zum Berichtsstichtag 47,9%.

Aktuelle Standorte<sup>4,5</sup>



<sup>4</sup> Stand 31. Dezember 2018.

<sup>5</sup> Auf Basis der abgeschlossenen Kaufverträge für Immobilien und Projektentwicklungen.

### Wichtige Hinweise

#### (SEMI-)PROFESSIONELLEN ANLEGERN VORBEHALTEN – NICHT FÜR PRIVATANLEGER BESTIMMT

Herausgegeben von Aberdeen Standard Investments Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 25, 60325 Frankfurt am Main, Deutschland. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Meinungsäußerungen oder Daten stellen keinerlei Anlage-, Rechts-, Steuer- oder sonstige Beratung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Anlage- oder eine sonstige Entscheidung dienen.

Das genannte Sondervermögen ist ein Spezial-AIF i.S.d. § 1 Abs. 6 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das über eine Vertriebszulassung nach § 321 (KAGB) verfügt und der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterliegt. Der Vertrieb von Anteilen an dem Spezial-AIF ist zum heutigen Zeitpunkt außerhalb Deutschlands ausgeschlossen.

Zeichnungen von Fondsanteilen dürfen nur auf der Grundlage der letzten Informationen nach § 307 Abs. 1 und 2 Kapitalanlagegesetzbuch zusammen mit dem letzten Jahresbericht getroffen werden. Die betreffenden Unterlagen und die Satzung

können kostenlos bezogen werden bei Aberdeen Asset Management Deutschland AG, Bockenheimer Landstraße 25, 60325 Frankfurt am Main. Immobilien sind eine relativ illiquide Anlageklasse; ihre Bewertungen sind letztendlich Meinungssache. Einen anerkannten Markt für Immobilien gibt es nicht; die Monetarisierung von Immobilienvermögen kann sich verzögern. Der Kapitalwert von Anlagen und die durch die Investitionen erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen. Möglicherweise erhält ein Anleger nicht den vollen Betrag seiner Investition zurück. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Schlüsse auf künftige Ergebnisse zu. Die steuerliche Behandlung hängt von den unterschiedlichen Verhältnissen einzelner Anleger ab und könnte künftigen Änderungen unterliegen. Bevor Anlageentscheidungen getroffen werden, sollte professioneller Rat eingeholt werden.

© 2019 Aberdeen Standard Investments Deutschland AG. Alle Rechte vorbehalten.

### Der Fonds im Überblick

Fondsverwaltungsvergütung	Anteilklasse I: 0,65% auf Brutto-Fondsvermögen für Kapitalzusagen zwischen 5 Mio. EUR und <20 Mio. EUR.; 0,55% auf Brutto-Fondsvermögen für Kapitalzusagen zwischen 20 Mio. EUR und <50 Mio. EUR; 0,45% auf Brutto-Fondsvermögen für Kapitalzusagen ≥50 Mio. EUR Anteilklasse A: 1,25% auf Brutto-Fondsvermögen
Asset Management-Gebühr:	1,0% der Nettosollmiete
Transaktionsgebühren/ Bauvergütung	1,0% des Kauf- und Verkaufspreises der Immobilie / 1,0% der Bau- und Baunebenkosten
Rückgabeabschlüsse	Kein Rücknahmeabschlag ab einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6% bei Haltedauer von 0 - 5 Jahren</li> <li>• 5% bei Haltedauer von 5 - 6 Jahren</li> <li>• 4% bei Haltedauer von 6 - 7 Jahren</li> <li>• 3% bei Haltedauer von 7 - 8 Jahren</li> <li>• 2% bei Haltedauer von 8 - 9 Jahren</li> <li>• 1% bei Haltedauer von 9 - 10 Jahren</li> </ul>

**Aberdeen Standard Investments in Kürze**  
Unter der Marke Aberdeen Standard Investments ist das Anlagegeschäft von Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments zusammengefasst. Mit mehr als 1.000 Anlagespezialisten an 46 global vernetzten Standorten verwalten wir ein Vermögen von ca. 630 Mrd. EUR. Dank unserer Größe, breit gefächelter Anlagekompetenz und dem tiefgehenden, hauseigenen Research sind wir in der Lage, unseren Kunden eine große Bandbreite an Lösungen mit Aktien und Anleihen aus Industrie- und Schwellenländern, Multi-Asset-Strategien, Immobilien und alternativen Anlagen bereitzustellen.

Allein bei Immobilien verwaltet Aberdeen Standard Investments einen Anlagenbestand im Wert von ca. EUR 44 Mrd. EUR Milliarden in Europa, Asien und Nordamerika im Rahmen von Immobilienfonds und Einzelmandaten.

Die Kunden sind ausschließlich konzernfremde Kunden, überwiegend institutionelle Investoren, die von Immobilien- und Investmentspezialisten in 30 Ländern betreut werden.

Aberdeen Standard Investments bietet Investoren Immobilienanlagen im In- und Ausland in Form einer breiten Palette von Anlageprodukten und Serviceleistungen auf der Grundlage eines rigorosen Investmentprozesses, eines unabhängigen internen Research und eines aktiven Managements vor Ort an.

Stand 30. Juni 2018

[aberdeenstandard.de](http://aberdeenstandard.de)