

Aberdeen German Urbanisation Property Fund

Urbanes Wohnen und Leben

Q4 2017



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^A 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.

Aberdeens 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 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.^{B,C} und eine durchschnittliche Fondsperformance von >5% p.a. (BVI-Methode)^{B,C} 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. Die Bautätigkeit von Wohnimmobilien nimmt in Deutschland zurzeit zu. Während im Jahr 2015 248.000 neue Wohnimmobilien fertiggestellt wurden, belief sich diese Zahl im Jahr 2016 auf knapp 278.000. Aber auch dieses starke Wachstum konnte die durch die Urbanisierung, Migration und den Wegfall von Bestandsimmobilien bedingte Nachfrage nach neuen Wohnungen von schätzungsweise 350.000 bis 400.000 Einheiten pro Jahr nicht befriedigen. 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.

Bei den extrem niedrigen Renditen auf Staatsanleihen wird die quantitative Lockerung („Quantitative Easing“) wahrscheinlich kurzfristig zu weiter steigenden Preisen führen.

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 2017 („Berichtsstichtag“) sind sechs Projektentwicklungen an den Standorten Berlin (2x), Dortmund, Dresden, München und Würzburg für den Aberdeen German Urbanisation Property Fund unterzeichnet. Es befindet sich zum Berichtsstichtag eine Immobilie im Bestand des Aberdeen German Urbanisation Property Fund. Im Folgenden finden Sie ein kurzes Update zu den erfolgten Ankäufen.

„Phoenix-See“ in Dortmund – Die 12. Kaufpreisrate wurde fristgerecht im Dezember 2017 geleistet. Die Rohbauarbeiten sind bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Bei den meisten Häusern wurde das Wärmedämmverbundsystem angebracht. In beiden Bauabschnitten laufen bereits die Ausbaurbeiten.

Mit der 13. Kaufpreisrate wird im Januar 2018 gerechnet.

„Rigaer Straße 36-38“ in Berlin – Die Rohbauarbeiten schreiten weiter voran. In den hinteren Bauteilen wurde bereits mit den aufgehenden Bauteilen begonnen. In der an der Straße liegenden Bauabschnitt wurde größtenteils der Rohbau der Untergeschoße fertiggestellt. Mit der 4. Kaufpreisrate wird im Januar 2018 gerechnet.

„Wettiner Platz“ in Dresden – Die 13. Baurechnung wurde fristgerecht im Dezember 2017 geleistet. Die Rohbauarbeiten des Hotels befinden sich im 6. Obergeschoss. Der Rohbau der Bauteile 2 bis 4 ist annähernd abgeschlossen.

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	1.000 Mio. EUR bis 1.500 Mio. EUR
Bruttofondsvermögen zum Berichtsstichtag	136,9 Mio. EUR
Kapitalzusagen	199,6 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse I	5 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse A	0,25 Mio. EUR
Performance-Ziele ^{B,C}	Durchschnittliche Ausschüttungsrendite: 3,0-4,0% p.a. Durchschnittliche BVI-Fondsperformance: 5% p.a.
Währung	EUR
Kreditquote	Maximum LTV 50% auf Bruttofondsvermögen; zum Stichtag LTV von 0%; 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

aberdeen-asset.de
Alle Quellen (sofern nicht anders angegeben): Aberdeen Asset Management Deutschland AG, 31. Dezember 2017

^A Big 7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

^B Die angegebenen Werte stellen Prognosen dar, für die keine Haftung übernommen und die nicht garantiert werden können.

^C Über 10 Jahre, inkl. Exit und Finanzierung, nach Kosten, Steuern und Gebühren.

Aberdeen German Urbanisation Property Fund

Die Fenstermontage, die Innenputz- und Trockenbauarbeiten sowie die Rohinstallationen Elektro, Sanitär und Heizung haben begonnen. Aktuell besteht ein Bauzeitenverzug von ca. 2 Wochen, der aber im weiteren Bauverlauf noch aufgeholt werden kann.

Für eine Gewerbeeinheit wurde ein Mietvertrag mit einer Bäckerei über 10 Jahre plus 2x 5 Jahre Option abgeschlossen.

Mit der 14. Baurechnung wird im Januar 2018 gerechnet.

„Goebensiedlung“ in Koblenz – Im Dezember 2017 hat die 8. Kaufpreisanpassung, aufgrund erfolgter Neuvermietungen stattgefunden. Die Mietgarantie beträgt per Dezember 2017 noch rund 7.400 EUR pro Monat.

„Ottobrunner Str. 26“ in München – Die zweite Kaufpreisrate über rund 0,25 Mio. EUR wurde im Dezember 2017 fristgerecht beglichen. Die Aushubarbeiten schreiten weiter voran. Die Bohrpfähle wurden bereits zum Großteil eingebracht.

Aktuell besteht ein Bauzeitenverzug unter anderem aufgrund Verzögerungen bei der Prüfung der Verbaustatik und der Laboregebnisse bei der Beprobung der Haufwerke. Die Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens wird nach aktueller Planung trotzdem bis spätestens Juli 2019 erfolgen können.

Mit der 3. Rate wird im Januar 2018 gerechnet.

„Wohnen am Park“ in Würzburg – Die Baugrube ist vollständig ausgehoben und die Bodenplatten bei allen 4 Punkthäusern wurde erstellt. Mit den aufgehenden Bauteilen des UG wurden begonnen.

Die ersten Kaufpreisrate wird nun im Januar 2018 erwartet.

„Löwenberger Str. 1, 3, 5“ in Berlin – der Kaufvertrag wurde am 12. Dezember 2017 unterzeichnet. Der Baubeginn wird für Q1 2018 erwartet.

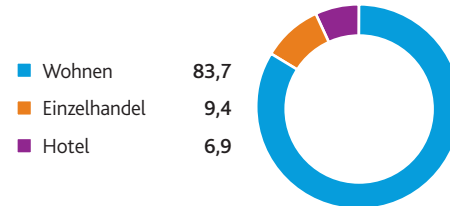
Für den Aberdeen German Urbanisation Property Fund liegen zum Berichtsstichtag noch nicht abgerufene Eigenkapitalzusagen von insgesamt 71,1 Mio. Euro vor.

Die Darlehensquote beträgt zum Berichtsstichtag 0 Prozent.

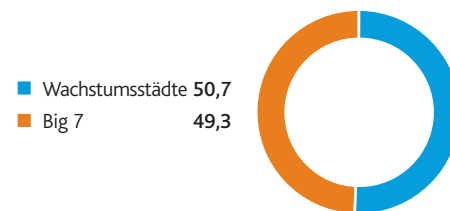
Aktuelle Standorte^{D,E}



Sektor-Allokation (%)^{D,E}



Geographische Verteilung (%)^{D,E}



^D Stand 31. Dezember 2017.

^E Auf Basis der abgeschlossenen Kaufverträge für Immobilien und Projektentwicklungen.

Wichtige Hinweise

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

Herausgegeben von Aberdeen Asset Management 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 Meinungsfrage. 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.

© 2018 Aberdeen Asset Management Deutschland AG. Alle Rechte vorbehalten.

Der Fonds im Überblick

Fondsverwaltungs- vergütung	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
Rückgabeabschläge	Kein Rücknahmeabschlag ab einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren <ul style="list-style-type: none"> • 6% bei Haltedauer von 0 - 5 Jahren • 5% bei Haltedauer von 5 - 6 Jahren • 4% bei Haltedauer von 6 - 7 Jahren • 3% bei Haltedauer von 7 - 8 Jahren • 2% bei Haltedauer von 8 - 9 Jahren • 1% bei Haltedauer von 9 - 10 Jahren

Aberdeen Asset Management in Kürze

Unter der Marke Aberdeen Standard Investments haben Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments ihr Anlagegeschäft zu einem der größten aktiven Vermögensverwalter der Welt zusammengefasst.

Mit mehr als 1.000 Anlagespezialisten an 46 global vernetzten Standorten verwalten wir ein Vermögen von ca. 647 Mrd. EUR. Dank unserer Größe, breit gefächerter 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.

Alein bei Immobilien verwaltet Aberdeen Standard Investments einen Anlagenbestand im Wert von ca. €39 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 Investmentsspezialisten 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. September 2017

aberdeen-asset.de