

Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund

Urbanes Wohnen und Leben

Q2 2019

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

Immobilien-Spezialfonds für Anlagen in deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien

Anlagestrategie und -ziel

Der Anlagefokus des Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund liegt vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland auf Neubau-Wohnimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Big7¹ 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.^{2,3} und eine durchschnittliche Fondspersformance von >5% p.a. (BVI-Methode)^{2,3} 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 30. Juni 2019 („Berichtsstichtag“) befinden sich im Bestand des Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund insgesamt fünf Immobilien an den Standorten Berlin, Dortmund, Dresden, Koblenz und Würzburg.

Darüber hinaus sind zwei Projektentwicklungen an den Standorten Berlin und München für den Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund unterzeichnet.

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

Bestandsobjekte:

„Rigaer Straße 36-38“ in Berlin – Der wirtschaftliche Übergang der Immobilie erfolgte am 29. Mai 2019. Zum Berichtsstichtag waren 46,6% der Immobilie, basierend auf der Nettosollmiete vermietet.

„Phoenix-See“ in Dortmund – Das Objekt befindet sich derzeit in der Erstvermietung. Der Vermietungsstand auf Basis der Nettosollmiete beträgt aktuell 74,7%.

„Wettiner Platz“ in Dresden – Der Bauabschnitt I (Wohnen) befindet sich derzeit in der Erstvermietung und weist einen Vermietungsstand von 57,0% (31. März 2019 - 36,0%) auf.

„Goebensiedlung“ in Koblenz – Der aktuelle Vermietungsstand auf Basis der Nettosollmiete beträgt 85,4%. Von den derzeit 13 freien Wohnungen sind bereits 4 vermietet sowie 3 weitere in der Abwicklung.

„Wohnen am Park“ in Würzburg – Zum Berichtsstichtag waren 53,4% auf Basis der Nettosollmiete im Vergleich zu 31,7% zum 31. März 2019 vermietet.

Projekte im Bau:

„Ottobrunner Str. 26“ in München – Die technischen Vorbegehungen haben im Haus 4 begonnen und werden sukzessive nach Baufortschritt bzw. Fertigstellung der Wohnungen fortgesetzt. Die Baufertigstellung wird Ende September 2019 erwartet.

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	301,1 Mio. EUR
Kapitalzusagen	291,6 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse I	5 Mio. EUR
Mindestanlage Anteilklasse A	0,25 Mio. EUR
Performance-Ziele ^{2,3}	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 46,5%; 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, 30. Juni 2019.

aberdeenstandard.de

¹ Big 7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

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

³ Über 10 Jahre, inkl. Exit und Finanzierung, nach Kosten, Steuern und Gebühren.

Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund

Urbanes Wohnen und Leben

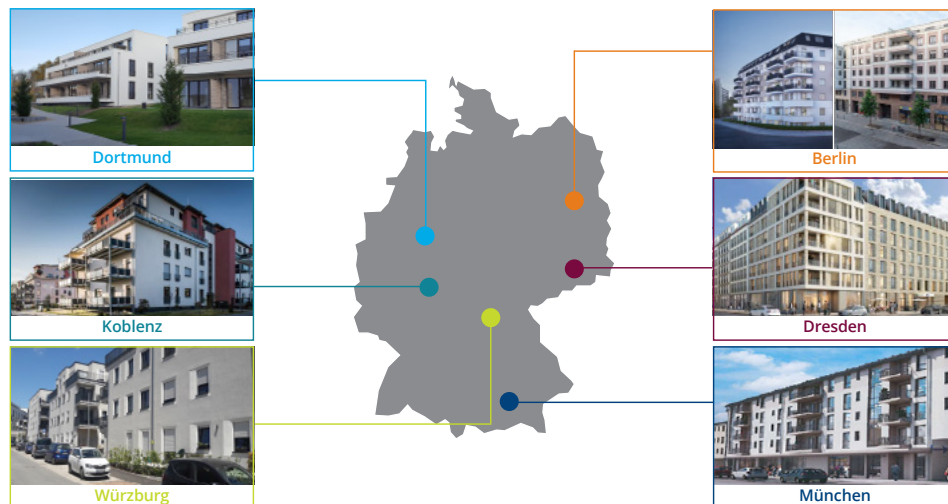
Q2 2019

„Löwenberger Str. 1, 3, 5“ in Berlin - Im Haus 1 bis 4 wurden die Trockenbauarbeiten fertiggestellt und im Haus 5 weitergeführt. Die Musterwohnung wurde fertiggestellt.

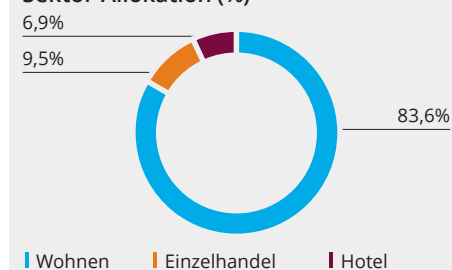
Für den Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund liegen zum Berichtsstichtag noch nicht abgerufene Eigenkapitalzusagen von insgesamt 82,0 Mio. € vor.

Im Juni 2019 wurde das Objekt Berlin, Rigaer Str. mit einem Betrag von 23,7 Mio. € beliehen. Die Übertragung der Förderdarlehen für das Objekt Würzburg, Wohnen am Park in Höhe von 4,4 Mio. € auf Aberdeen wurde abgeschlossen. Die Darlehensquote auf Fondsebene beträgt zum Berichtsstichtag 46,5%.

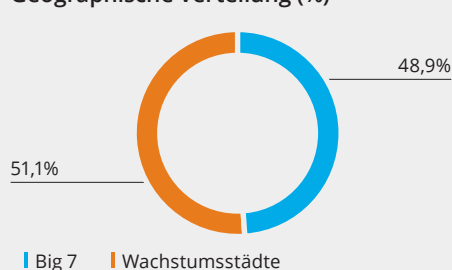
Aktuelle Standorte^{4,5}



Sektor-Allokation (%)^{4,5}



Geographische Verteilung (%)^{4,5}



⁴ Stand 30. Juni 2019.

⁵ 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

Fondsverwaltungs- vergütung	Anteilkategorie 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 Anteilkategorie 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 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 40 global vernetzten Standorten verwalten wir ein Vermögen von ca. 563 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. 45 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 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 31. März 2019

aberdeenstandard.de