

## Wesentliche Anlegerinformationen für semi-professionelle Anleger gemäß § 307 Abs. 5 KAGB

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### Catella Dutch Residential II, WKN A2JJ1A / ISIN DE000A2JJ1A1

Der offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen (das „Sondervermögen“ oder der „Fonds“) und dem Anlage-schwerpunkt Immobilien wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (die „Gesellschaft“) verwaltet. Die Catella Real Estate AG gehört zur Catella Gruppe.

#### Ziele und Anlagepolitik

- a) Das Anlageziel des Sondervermögens besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes eine angemessene Rendite und marktgerechte Erträge zu erzielen sowie eine angemessene jährliche Ausschüttung in Euro und ein mittel- bis langfristiges Kapitalwachstum zu erwirtschaften. Hierbei sollen möglichst große Sicherheit und Rentabilität im Vordergrund stehen.
- b) Die Gesellschaft investiert ausschließlich direkt oder indirekt in Immobilien, die in den Niederlanden oder (in untergeordnetem Umfang) in Belgien belegen sind. Für das Sondervermögen sollen hauptsächlich Wohnimmobilien erworben werden.
- c) In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage und Größe im Portfolio zu mischen.
- d) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds bis zu 50% der Verkehrswerte aller Immobilien Kredite aufnehmen. Darüber hinaus ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 30% des Wertes des Sondervermögens zulässig.
- e) Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Eine Mindestliquidität muss nicht vorgehalten werden.
- f) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds bestimmte das Sondervermögen Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken einsetzen, insbesondere um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.
- g) Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften trägt das Sondervermögen. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.
- h) Die Erträge des Sondervermögens werden grundsätzlich ausgeschüttet.
- i) Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelung von der Gesellschaft grundsätzlich zu jedem letzten Tag eines Monats, an dem an der Münchner Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Rückgabe mindestens 5 volle Monate vorher durch eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung gegenüber der Gesellschaft durch seine depotführende Stelle angekündigt hat. Die Gesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Sondervermögen vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen.
- j) Dieser Fonds ist für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont konzipiert und unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld kurzfristig aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

#### Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Anlage in das Sondervermögen können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein. Folgende typische Risiken können für das Sondervermögen insbesondere von Bedeutung sein:

- a) **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Sondervermögens 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.
- b) **Projektentwicklungen:** 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.
- c) **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn das Sondervermögen Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland zusätzliche Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- d) **Fremdfinanzierte Immobilien:** Wenn Immobilien des Sondervermögens 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.
- e) **Liquiditätsrisiken:** Immobilien und andere Vermögensgegenstände können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn einer oder mehrere Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Sondervermögens möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Gesellschaft 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 Sondervermögens mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gegebenenfalls erhält der Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- f) **Besonderes Preisänderungsrisiko:** Während der gewählten Ankündigungsfrist (mindestens 5 volle Monate) können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände 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.
- g) **Laufzeitfonds:** Der Fonds ist für eine feste Laufzeit von anfänglich zehn Jahren aufgelegt. Die Laufzeit kann von der Gesellschaft zweimal und je zwei Jahre verlängert werden. Aus der Festlegung einer festen Laufzeit ergeben sich besondere Risiken, insbesondere da der Abverkauf der Vermögensgegenstände zwingend in der Abwicklungsphase und damit u.U. in einer ungünstigen Marktphase erfolgen muss.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt "Risikohinweise" des Informationsdokuments nach § 307 Abs. 1 KAGB.

## Kosten

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

*Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:*

<b>Ausgabeaufschlag<sup>(a)</sup>:</b>	<b>0%</b>
<b>Rücknahmeabschlag<sup>(a)</sup>:</b>	<b>Bis zu 5%</b>

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage / vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

*Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:*

<b>Laufende Kosten<sup>(b)</sup>:</b>	<b>1,2% p.a.</b> des durchschnittlichen Fondsvermögens
---------------------------------------	--

*Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:*

<b>Ankaufsgebühren:</b>	<b>1%</b> des Verkehrswertes der Immobilie
<b>Gebühren bei Bebauung oder Umbau:</b>	<b>1,5%</b> der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten)
<b>Verkaufsgebühren:</b>	<b>0,6%</b> des Verkehrswertes der Immobilie; <b>3%</b> bei einer Veräußerung durch Verkauf einzelner Wohnungen
<b>Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Gebühren:</b>	<b>0%</b> des durchschnittlichen Fondsvermögens
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren:</b>	<b>20%</b> des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von <b>5%</b> nachhaltig überschritten wird (seit dem Beginn der Auflegung des Sondervermögens)
<b>Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Gebühren:</b>	<b>0%</b> des durchschnittlichen Fondsvermögens

(a): Der hier angegebene Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Weitere Einzelheiten können Sie der „Anlage Kosten“ des Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 KAGB entnehmen oder beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

(b): Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Angabe der bisherigen Kosten war nicht sinnvoll, weil das Sondervermögen neu aufgelegt wird.

## Frühere Wertentwicklung

Es sind noch keine ausreichenden Daten vorhanden, um den Anlegern nützliche Angaben über die frühere Wertentwicklung zu machen.

## Praktische Informationen

- Verwahrstelle des Sondervermögens ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München.
- Das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 KAGB und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Sondervermögen erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [office@catella-investment.com](mailto:office@catella-investment.com). Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Mitglieder des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
- Das Sondervermögen unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Sondervermögen besteuert werden.
- Die Catella Real Estate AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Informationsdokuments nach § 307 Abs. 1 KAGB vereinbar ist.
- Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
- Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19. März 2018.
- Kontakt: Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, D-80331 München, Tel.: +49 (0) 89 189 16 65 - 0, E-Mail: [office@catella-investment.com](mailto:office@catella-investment.com); [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds).