

## 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.

### Immo-Spezial - Wirtschaftsregion Süddeutschland, WKN A1H7BM / ISIN DE000A1H7BM4

Der offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt 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 Fonds 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 legt ausschließlich direkt oder indirekt in Immobilien an, die in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg belegen sind. Für den Fonds sollen hauptsächlich Gewerbeimmobilien 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) Der Fonds darf bis zu 50% des Wertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Darüber hinaus ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 30% des Wertes des Fondsvermögens zulässig.
- e) Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Eine Mindestliquidität muss nicht vorgehalten werden.
- f) Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen / Währungskursschwankungen 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 der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.
- h) Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.
- i) Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelung von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich zu jedem letzten Tag eines Monats, an dem an der Münchner Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet („Ultimo“) die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Rückgabe mindestens 5 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der Gesellschaft durch seine depotführende Stelle angekündigt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds 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 den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein. Folgende Risiken können für den Fonds von Bedeutung sein:

- a) Immobilienrisiken: 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.
- 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 der Fonds 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 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.
- e) Liquiditätsrisiken: Immobilien können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn einer oder mehrere 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.
- f) Besonderes Preisänderungsrisiko: Während der gewählten Ankündigungsfrist einer Rückgabe (mindestens 5 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.

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> bei einer Haltedauer von unter 5 Jahren<br><b>Bis zu 2,5%</b> bei einer Haltedauer von über 5 Jahren |

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

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

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Laufende Kosten<sup>(b)</sup>:</b> | <b>1,32% p.a.</b> des durchschnittlichen Fondsvermögens |
|---------------------------------------|---|

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

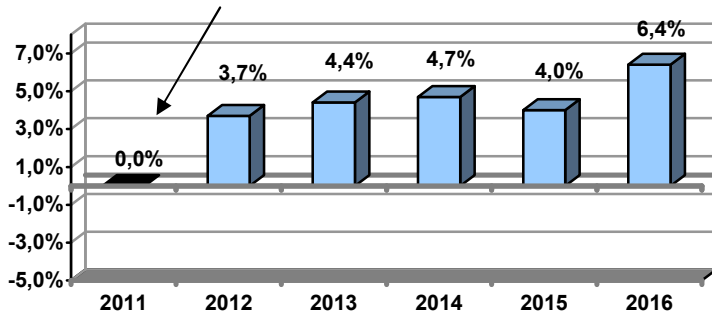
|  |   |
|--|---|
| <b>Ankaufsgebühren:</b>  | <b>1%</b> des Verkehrswertes der Immobilie              |
| <b>Bau- und Umbaukosten („Projektentwicklung“):</b>                | <b>1%</b> der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten) |
| <b>Verkaufsgebühren:</b>   | <b>0,5%</b> des Verkehrswertes der Immobilie            |
| <b>Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Gebühren:</b> | <b>0,18%</b> des durchschnittlichen Fondsvermögens      |

(a): Der hier angegebene Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Weitere Einzelheiten können der „Anlage Kosten“ des Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 KAGB entnommen werden.

(b): Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30. Juni 2016 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

## Frühere Wertentwicklung

Der Fonds wurde am 19.12.2011 aufgelegt.



■ Jährliche Wertentwicklung / BVI Rendite jeweils zum Stichtag 31.12.

- Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.
- Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Rücknahmeabschlags abgezogen.
- Der Immo-Spezial - Wirtschaftsregion Süd-deutschland wurde am 19.12.2011 aufgelegt.
- Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

## Praktische Informationen

- Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München.
- Weitere Informationen zu dem Fonds erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [office@catella.de](mailto:office@catella.de). 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.
- Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Fonds 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 1. Januar 2017.
- Kontakt: Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, D-80331 München, Tel.: +49 (0) 89 189 16 65 -11, E-Mail: [office@catella.de](mailto:office@catella.de); [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds).