

Wesentliche Anlegerinformationen

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 MAX

WKN A0YFRV / ISIN DE000A0YFRV7

Der Fonds wird von der Catella Real Estate AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 nachhaltige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften.
- b) Der Fonds investiert ausschließlich in in Deutschland belegene Immobilien. Derzeit konzentriert sich das Fondsmanagement auf Investments, die überwiegend im Gebiet der Landeshauptstadt München und der anliegenden Landkreise belegen sind. Zu einem späteren Zeitpunkt werden gegebenenfalls weitere deutsche Metropolregionen in Betracht gezogen. Im Interesse einer ausreichenden Risikodiversifizierung wird eine breite Mischung von Nutzungsarten (Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Parken, etc.) angestrebt. Werden Immobilien mittelbar über Immobilien-Gesellschaften erworben, wird deren Sitz in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum liegen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien kann der Fonds auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.
- c) Der Fonds darf Kredite bis zur Höhe von 30 % der Werte aller Immobilien aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.
- d) Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden.
- e) Der Fonds setzt Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken ein, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen / Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.
- f) 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.
- g) Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.
- h) Die Anleger können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Allerdings sind Anteilrückgaben erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die über die depotführende Stelle einzureichen ist, möglich. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden.
- i) 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 unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.
- 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 jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme und in letzter Konsequenz zur Auflösung des Fonds kommen, weil die Kapitalverwaltungsgesellschaft Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.
- f) **Besonderes Preisänderungsrisiko:** Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis 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.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können für den Fonds von Bedeutung sein:

- a) **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. 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.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt *Risikobinweise* des Verkaufsprospekts.



Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

Ausgabeaufschlag ^(a) :	Bis zu 5 %
Rücknahmeabschlag ^(a) :	Bis zu 5 %

Dabei handelt es sich jeweils um einen Höchstbetrag, der in seiner jeweiligen Höhe vom Gesamtbetrag Ihrer Anlage in Abzug gebracht wird.

Kosten, die zu Lasten des Fonds jeweils im laufenden Jahr abgezogen werden:

Laufende Kosten ^{(b), (d)} :	0,97 % p.a. des durchschnittlichen Fondsvermögens
---------------------------------------	---

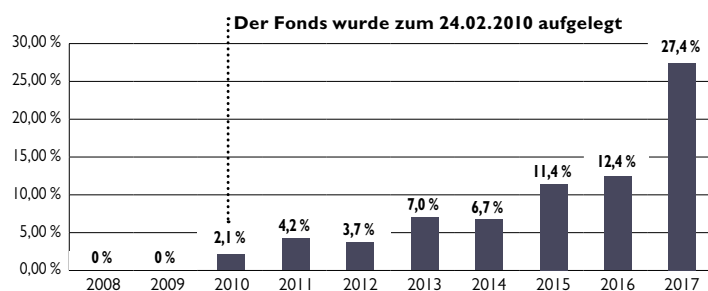
Gebühren, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Ankaufsgebühren ^(c) :	1,25 % des Verkehrswertes der Immobilie
Neu-/Umbaugebühren ^(c) :	1,5 % der Baukosten (inkl. Baunebenkosten) der Immobilie
Verkaufsgebühren ^(c) :	1,0 % des Verkehrswertes der Immobilie

Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Gebühren^(d): 0,04 % des durchschnittlichen Fondsvermögens

- (a) Der hier angegebene Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Weitere Einzelheiten können dem Verkaufsprospekt Abschnitt *Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag* entnommen werden. Die konkrete Höhe im Einzelfall können Sie beim Vertreiber der Fondsanteile erfragen.
- (b) Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Die in dieser Quote enthaltenen Kosten beinhalten keine Transaktionskosten. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.
- (c) Weitere Einzelheiten zu den etwaigen Voraussetzungen sowie den Referenzwerten zur Ermittlung der Kosten können dem Verkaufsprospekt Abschnitt *Kosten* entnommen werden.
- (d) Die hier angegebene Kostenquote bezieht sich auf das Fondsgeschäftsjahr, das zum 31. Mai 2018 endete. Die Kostenquote wird auf Basis des durchschnittlichen Fondsvolumens errechnet. Die Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.

Frühere Wertentwicklung



- Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.
- Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags / des Rücknahmeabschlags abgezogen.
- Der Catella MAX wurde 2010 aufgelegt.
- Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

■ Jährliche Wertentwicklung / BVI Rendite jeweils zum Stichtag 31.12.

Praktische Informationen

- Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München.
- Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter www.catella.com/immobilienfonds. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.catella.com/immobilienfonds veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbei-

tergruppen 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 Prospekts 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 03. September 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; www.catella.com/immobilienfonds