

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 Bavaria

WKN A2AS90 / ISIN DE000A2AS909

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) Die Gesellschaft investiert überwiegend in Immobilien, die im Bundesland Bayern belegen sind. Sie investiert nicht in Immobilien, die außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Der Sitz von Immobilien-Gesellschaften, über welche mittelbar Immobilien erworben werden dürfen, muss ausschließlich in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sein. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien kann der Fonds auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.
- 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, Größe, Nutzung im Portfolio zu mischen.
- d) Der Fonds darf bis zu 30% des Wertes aller Immobilien Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren.
- e) Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt 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 Regelungen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden 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) **Empfehlung:** Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren 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 erzielt werden. 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 verschiede-

nen 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 sehr viele 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 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.

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



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

Ausgabeaufschlag ^(a)	Bis zu 5%
Rücknahmeabschlag ^(a)	0%

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

Laufende Kosten ^(b)	0,9% p.a. des durchschnittlichen Fondsvermögens
--------------------------------	---

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

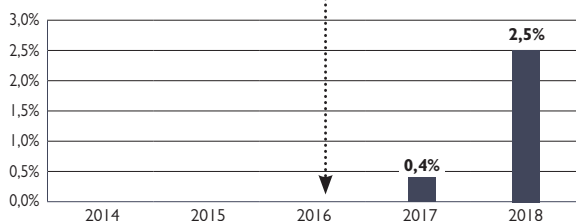
Ankaufgebühren	1,5% des Verkehrswertes der Immobilie bei einem Verkehrswert von bis zu 20 Mio. EUR; 1,25% des Verkehrswertes der Immobilie bei einem Verkehrswert von mehr als 20 Mio. EUR
Bau- und Umbaukosten („Projektentwicklung“)	2,5% der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten) gemäß DIN 276
Verkaufgebühren	1,0% des Verkehrswertes der Immobilie
Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betrugen diese Gebühren	1,41% des durchschnittlichen Fondsvermögens
Performancegebühr	20% des Betrages, um den eine Fondsrendite (BVI) von 4,5% nachhaltig überschritten wird
Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betrug diese Gebühr	0,0% 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 Vertreter der Fondsanteile erfragen.

(b) Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31. August 2018 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkauf und auch nicht Immobilienbewirtschaftungskosten bzw. Unterhaltungskosten für Immobilien-Gesellschaften. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Frühere Wertentwicklung

Der Fonds wurde am 15.12.2016 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 Ausgabeaufschlags abgezogen.

– Der Catella Bavaria wurde am 15. Dezember 2016 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.

– Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilepreise 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 auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung lediglich dann haftbar gemacht werden, wenn diese 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 entsprechen dem Stand vom 18. Februar 2019.

– 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