

# BASISINFORMATIONSBLETT

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produkt:** Catella MAX (der „Fonds“)

**Hersteller:** Catella Real Estate AG

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen. Er wird von der Catella Real Estate AG (im Folgenden „wir“) verwaltet.

Die Catella Real Estate AG gehört zur Catella Gruppe.

**ISIN:** DE000A0YFRV7 / **WKN:** A0YFRV

**Webseite:** www.catella.com/immobilienfonds

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 89 189 16 65 - 0.

**Zuständige Behörde:** Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von Catella Real Estate AG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Erstellungsdatum: 01.01.2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Es handelt sich um einen in Deutschland aufgelegten offenen inländischen Publikums-AIF in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens.

### Laufzeit

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit (kein Fälligkeitsdatum). Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich bewertungstäglich zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch unwiderrufliche Rückgabebekanntmachung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder 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.

### Ziele

- Das Anlageziel des Fonds besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes regelmäßige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode eines Branchenverbands (BVI-Methode) ermittelt.<sup>1</sup>
- Dazu investiert der Fonds 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. Werden Immobilien mittelbar über Immobilien-Gesellschaften erworben, wird deren Sitz in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum liegen. Im Interesse einer ausreichenden Risikodiversifizierung wird eine breite Mischung von Nutzungsarten (Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Parken, etc.) angestrebt. Wir berücksichtigen auf Ebene des Fonds derzeit nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI).
- In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen. Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv verwalteten Fonds. Das Fondsmanagement versucht, Objekte mit langfristig stabilen Erträgen auszuwählen und Immobilien verschiedener Lage und Größe im Portfolio zu mischen.
- Wir dürfen für Rechnung des Fonds bis zu 30 % der Verkehrswerte aller Immobilien Kredite aufnehmen. Darüber hinaus ist die Aufnahme kurzfristiger Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Fonds zulässig. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Wir dürfen für Rechnung des Fonds bestimmte Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken einsetzen, insbesondere um mögliche Verluste in Folge von Zins-/ 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.
- Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Das Produkt richtet sich nicht an Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen i.S.v. Art. 2 Nr. 7 Delegierte VO (EU) 2017/565. Sie sollten in der Lage sein, Anlageverluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts Ihrer Anlagesumme benötigen. Sie sollten zudem über Basis Kenntnisse und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten verfügen.

### Weitere Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (den Verkaufsprospekt inklusive Anlagebedingungen, der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht und die aktuellen Anteilepreise) sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds).

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	7
← Niedrigeres Risiko			Höheres Risiko →			
 <p><b>Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.</b></p>						

<sup>1</sup> Siehe Abschnitt „Wertentwicklung“ im Verkaufsprospekt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Es besteht das Totalverlustrisiko, Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Projektentwicklung, aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und aus Fremdfinanzierung (vgl. S. 10 ff. Verkaufsprospekt). Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können) was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

## Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: Anlagebeispiel:		5 Jahre 10.000 EUR	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
<b>Szenarien</b>			
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>		
<b>Stressszenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	8.920 EUR -10,8 %	7.660 EUR -5,2 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	10.500 EUR 5,0 %	16.550 EUR 10,6 %
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	11.200 EUR 12,0 %	18.350 EUR 12,9 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b> Jährliche Durchschnittsrendite	12.740 EUR 27,4 %	19.040 EUR 13,7 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen Oktober 2012 - Oktober 2022.

Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

## Was geschieht, wenn Catella Real Estate AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Unser Ausfall hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

– Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).

Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.

– 10 000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 Euro <sup>2</sup>		
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	738 EUR	2.480 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	6,6 % pro Jahr	2,6 % pro Jahr

\* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 15,8 % vor Kosten und 12,9 % nach Kosten betragen. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (bis zu 5 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

<sup>2</sup> Diese Zahlen enthalten keine etwaig berechneten Ausstiegskosten.

## Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>1</sup>
Einstiegskosten	Bis zu 5 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	Bis zu 500 EUR
Ausstiegskosten	Bis zu 5% Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird.	Bis zu 500 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten <sup>2</sup>	1,2 % des durchschnittlichen Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	110 EUR
Transaktionskosten	0,4 % des durchschnittlichen Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	34 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	0 EUR

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Das Produkt ist für langfristige Investitionen geeignet. Die Rendite des Produkts basiert insbesondere auf regelmäßigen Mieteinnahmen und Wertsteigerungen aus dem Immobilienbesitz, weshalb die Investition in das Produkt mindestens 5 Jahre gehalten werden sollte. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltefrist erzielen würde.

Die Rückgabe von Anteilen ist nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Informationen zu Rückgabemöglichkeiten können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen. Ein Rücknahmeabschlag i.H.v. bis zu 5 % des Anteilwerts kann unabhängig vom Rückgabezeitpunkt erhoben werden und es können weitere Gebühren Dritter entstehen. Wir können die Rücknahme unter bestimmten Bedingungen aussetzen.

### Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an den Compliance Officer (postalisch: Catella Real Estate AG, Alter Hof 5, 80331 München, per Email: [beschwerdestelle@catella-investment.com](mailto:beschwerdestelle@catella-investment.com)) wenden. Weitere Informationen finden Sie auf [https://www.catella.com/globalassets/documents/germany-property-funds/04\\_compliance/beschwerdeverfahren.pdf](https://www.catella.com/globalassets/documents/germany-property-funds/04_compliance/beschwerdeverfahren.pdf). Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie auch direkt an diese Person richten.

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Auf unserer Homepage unter [www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/catella-max](http://www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/catella-max) finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 10 Jahren. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter [www.catella.com/immobilienfonds](http://www.catella.com/immobilienfonds) abrufen.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

<sup>2</sup> Die hier angegebenen Kosten beinhalten nicht die Immobilienbewirtschaftungskosten und auch keine Kreditzinsen.