



CATELLA REAL ESTATE AG

Verschmelzungsinformationen gemäß § 186 KAGB

für die Verschmelzung der Immobilien-Sondervermögen

„Catella Bavaria“ und „Catella MAX“

Die Catella Real Estate AG (nachfolgend: die „**Gesellschaft**“ oder die „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) hat beschlossen, gemäß der §§ 181 ff. KAGB die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Immobilien-Sondervermögens

Catella Bavaria

(ISIN: DE000A2AS909, nachfolgend: „**übertragendes Sondervermögen**“)

auf das Immobilien-Sondervermögen

Catella MAX

(ISIN: DE000A0YFRV7, nachfolgend: „**übernehmendes Sondervermögen**“)

zu übertragen.

A. Art der Verschmelzung

Alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Immobilien-Sondervermögens „Catella Bavaria“ sollen auf das Immobilien-Sondervermögen „Catella MAX“ übertragen werden.

Die Verschmelzung erfolgt im Wege einer Verschmelzung durch Aufnahme gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 37 lit. a) KAGB durch Übertragung sämtlicher Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des übertragenden Sondervermögens auf das bereits bestehende übernehmende Sondervermögen gegen Gewährung von Anteilen des übernehmenden Sondervermögens an die Anleger des übertragenden Sondervermögens sowie ggf. einer Barzahlung in Höhe von bis zu 10% des Wertes des Anteils am übertragenden Sondervermögen, soweit es im Rahmen der Verschmelzung bezüglich der gehaltenen Anteile zu Bruchstücken kommen würde.

Die Anleger des übertragenden Sondervermögens „Catella Bavaria“ erhalten somit im Zuge der Verschmelzung Anteile des übernehmenden Sondervermögens „Catella MAX“.

B. Hintergrund der geplanten Verschmelzung und die Beweggründe für die geplante Verschmelzung

Das übertragende Immobilien-Sondervermögen „Catella Bavaria“ wurde am 15.12.2016 aufgelegt. Es verfügt zum Stichtag 16.04.2024 über ein Nettofondsvolumen von EUR 90.219.108,74; für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens „Catella Bavaria“ werden derzeit sechs Immobilien direkt gehalten.

Das übernehmende Immobilien-Sondervermögen „Catella MAX“ wurde am 24.02.2010 aufgelegt. Es verfügt zum Stichtag 16.04.2024 über ein Nettofondsvolumen von EUR 322.250.361,46; für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens „Catella MAX“ werden derzeit dreizehn Immobilien direkt gehalten. Über zwei dieser dreizehn Immobilien wurden bereits Kaufverträge zur Veräußerung geschlossen, wobei der genaue Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch nicht feststeht.

Das aktuell niedrige Fondsvolumen und die niedrige Anzahl an Immobilien des Immobilien-Sondervermögens „Catella Bavaria“ hat die Catella Real Estate AG dazu bewogen, eine Verschmelzung auf das Immobilien-Sondervermögen „Catella MAX“ vorzunehmen. Maßgeblicher Beweggrund hierfür ist, dass aufgrund des niedrigen Fondsvolumens und der niedrigen Anzahl an Immobilien eine dauerhafte Einhaltung der gesetzlichen Risikostreuvorgaben nur durch eine weitreichende Neuausrichtung des existierenden Immobilienportfolios des Immobilien-Sondervermögens „Catella Bavaria“ sichergestellt werden könnte. Die Anlagestrategien beider Sondervermögen sind ähnlich, beide sehen eine breite Mischung an Nutzungsarten vor. Für das übertragende Sondervermögen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bislang überwiegend in Immobilien investiert, die in München belegen sind, und für das übernehmende Sondervermögen bislang ausschließlich in Münchner Immobilien. Die Anleger des übernehmenden Sondervermögens können in Folge der Verschmelzung an der Rendite der Immobilien des übertragenden Sondervermögens wirtschaftlich teilhaben ohne die für einen Erwerb von Immobilien normalerweise anfallende Grunderwerbsteuer und Transaktionskosten (wirtschaftlich) tragen zu müssen. Die Anleger des übertragenden Sondervermögens profitieren zudem von der günstigeren Kostenstruktur des übernehmenden Sondervermögens. Beide Anlegergruppen partizipieren künftig an einem umfassenderen, breiter diversifizierten gemeinsamen Immobilienportfolio.

C. Potentielle Auswirkungen der geplanten Verschmelzung auf die Anleger

Aus der geplanten Verschmelzung ergeben sich für die Anleger verschiedene Auswirkungen, die im Folgenden kurz skizziert werden.

I. Rechtsstellung der Anleger und Ablauf der Verschmelzung

Die Verschmelzung des übertragenden Sondervermögens führt dazu, dass der Anteilinhaber seine Anteile an dem übertragenden Sondervermögen verliert, da das übertragende Sondervermögen nach der Verschmelzung nicht mehr existiert.

Sowohl für die Anleger des übertragenden Sondervermögens wie auch für die Anleger des übernehmenden Sondervermögens gilt, dass die Rechte der Anleger ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft sind, die von der Clearstream Banking Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main verwahrt werden. Ein Anspruch der Anleger auf Einzelverbriefung der Anteile ist bei beiden Sondervermögen ausgeschlossen. Die Anteile lauten bei beiden Sondervermögen auf den Inhaber. Die Verwahrstelle des übertragenden Sondervermögens informiert die Clearstream Banking Aktiengesellschaft über die erfolgte Verschmelzung. Die Clearstream Banking Aktiengesellschaft vernichtet im Anschluss an diese Verschmelzung die Sammelurkunde des übertragenden Sondervermögens.

Der Anleger ist nach der Verschmelzung im entsprechenden Verhältnis des Wertes seiner Anteile wie zuvor an dem übernehmenden Sondervermögen beteiligt. Nach der Verschmelzung erhält der Anleger des übertragenden Sondervermögens Anteile an dem übernehmenden Sondervermögen. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten mit Beginn des Tages, der dem Übertragungstichtag folgt, als an die Anleger des übertragenden Sondervermögens ausgegeben.

Grundsätzlich behält der Anleger seine Stellung als Anteilinhaber. Da es sich im vorliegenden Fall bei dem übertragenden Sondervermögen um einen offenen Immobilien-Publikums-AIF (*Alternativer Investmentfonds*) und bei dem übernehmenden Sondervermögen ebenfalls um einen offenen Immobilien-Publikums-AIF nach dem KAGB handelt, ändern sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Anleger des übertragenden Sondervermögens nach der Verschmelzung nicht wesentlich. Die fondsspezifischen Regelungen, die sich in den Allgemeinen Anlagebedingungen (nachfolgend „AAB“) und in den Besonderen Anlagebedingungen (nachfolgend „BAB“) der Sondervermögen bezüglich der Rechtsstellung der Anleger als Anteilinhaber finden, sind weitgehend identisch. Die bestehenden Unterschiede sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

Regelung	Übertragendes Sondervermögen	Übernehmendes Sondervermögen
Mindesthalte- und Kündigungsfristen (§ 12 AAB)	Regelung ist im Wesentlichen identisch zu der für das übernehmende Sondervermögen; lediglich die	Regelung ist im Wesentlichen identisch zu der für das übertragende Sondervermögen; allerdings existiert zusätzlich

	Ausnahmeregelung für Anteile, die Anleger bis zum 21.07.2013 erworben haben, existiert nicht, da das übertragende Sondervermögen erst 2016 aufgelegt wurde	eine Sonderregelung für Anteile, die bis zum 21.07.2013 erworben wurden (für letztere sind Rückgaben pro Anleger bis EUR 30.000 pro Kalenderhalbjahr ohne Kündigungsfrist möglich)
Abrechnungstichtag (§ 13 AAB)	Regelung ist grundsätzlich identisch zu der für das übernehmende Sondervermögen; lediglich die Sonderregelung für Anteile, die Anleger bis zum 21.07.2013 erworben haben, existiert nicht, da das übertragende Sondervermögen erst 2016 aufgelegt wurde	Regelung ist grundsätzlich identisch zu der für das übertragende Sondervermögen; es existiert aber eine Sonderregelung bzgl. des Abrechnungstichtags für Anteile, die bis zum 21.07.2013 erworben wurden
Geografische Vorgabe für Investitionen (§ 1 Abs. 2 BAB)	Überwiegend Immobilien im Bundesland Bayern; keine Investition in Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“)	Bundesrepublik Deutschland
Beratende Gremien (§ 1 Abs. 5 bzw. 6 BAB)	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann sich bei der Auswahl der anzuschaffenden oder zu veräußernden Vermögensgegenstände durch einen Anlageausschuss beraten lassen	Zusätzlich zu der Beratung durch einen Anlageausschuss ist die Beratung bei der Auswahl der anzuschaffenden oder zu veräußernden Vermögensgegenstände durch einen Beirat möglich
Fremdwährung (§ 4 Abs. 2 BAB)	Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände sind nicht zulässig	Die Vermögensgegenstände können auch auf Fremdwährung eines EWR-Mitgliedsstaates lauten
Währungsrisiko (§ 5 BAB)	Ein Währungsrisiko ist nicht erlaubt	Das Währungsrisiko bzgl. gehaltener Vermögensgegenstände darf maximal 30% des Wertes des Sondervermögens betragen

Rücknahmeabschlag (§ 9 BAB)	Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben (vgl. Ausführungen in Abschnitt C.IV.)	Der Rücknahmeabschlag beträgt bis zu 5% des Anteilwerts (vgl. Ausführungen in Abschnitt C.IV.)
Kosten (§ 11 BAB)	Vgl. detailliertere Ausführungen in Abschnitt C.IV.	Vgl. detailliertere Ausführungen in Abschnitt C.IV.
Geschäftsjahr (§ 13 BAB)	1. September - 31. August	1. Juni - 31. Mai
Mindestanlagebetrag	Im Verkaufsprospekt ist ein Mindestanlagebetrag von EUR 100.000 vorgesehen	In den Marketingunterlagen ist ein Mindestanlagebetrag von EUR 50.000 vorgesehen

Wie aus der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, bestehen inhaltliche Unterschiede vor allem im Zusammenhang mit dem geographischen Anlagespektrum, beim Thema Fremdwährungsanlagen/Währungsrisiko und beim Rücknahmeabschlag. Die Verschmelzung wird dazu führen, dass die bisher beim übertragenden Sondervermögen bestehende Möglichkeit zur Anlage im Europäischen Wirtschaftsraum nicht mehr bestehen wird, aber anders als beim übertragenden Sondervermögen die Möglichkeit der Anlage in auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände künftig bestehen wird. Da die Gesellschaft von diesen Möglichkeiten jedoch bislang keinen Gebrauch gemacht hat, ist mit der Verschmelzung insoweit in tatsächlicher Hinsicht keine Änderung verbunden. Durch die Verschmelzung entsteht überdies die Möglichkeit, Fremdwährungsrisiken bis maximal 30 % des Wertes des Sondervermögens einzugehen, da die Anlagebedingungen des übernehmenden Sondervermögens diese Möglichkeit – anders als die des übertragenden Sondervermögens – ausdrücklich vorsehen. Hinsichtlich der Unterschiede beim Rücknahmeabschlag und den Kosten verweisen wir auf die detaillierten Ausführungen unter Abschnitt C.IV.

Für das verschmolzene Sondervermögen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch einen neuen Mindestanlagebetrag festgelegt. Die Ausgabe von neuen Anteilen an dem verschmolzenen Sondervermögen erfolgt zukünftig grundsätzlich ab einem Mindestanlagebetrag von 10.000 Euro. Das Ziel dieser Änderung besteht darin, das Sondervermögen nach der Verschmelzung einem weiteren Anlegerkreis, jedoch nicht für Anleger mit niedrigen Anlagebeträgen zu öffnen. Die Absenkung des Mindestanlagebetrages ist zudem eine Maßnahme im Rahmen des Liquiditätsmanagements, da hierdurch Mittelzuflüsse in das Sondervermögen erleichtert werden. Ausnahmen vom Mindestanlagebetrag bedürfen eines Vorstandsbeschlusses. Für die bereits in die beiden von der Verschmelzung betroffenen Sondervermögen investierten Anleger hat die Absenkung des Mindestanlagebetrages keine negativen Auswirkungen. Die bereits ausgegebenen Anteile an dem übertragenden Sondervermögen und an dem übernehmenden Sondervermögen bleiben von dieser Regelung unberührt und es besteht kein Erfordernis für die bestehenden Anleger beider Sondervermögen zusätzliche, neue Anteile an dem verschmolzenen Sondervermögen zu erwerben.

Der Anteilinhaber an dem übernehmenden Sondervermögen wird durch die Verschmelzung in seiner Rechtsstellung nicht wesentlich tangiert. Er behält seine Anteile an dem übernehmenden Sondervermögen wie bisher.

II. Wesentliche Anlagechancen und -risiken

Für die Anleger des übertragenden Sondervermögens besteht die Chance, an dem Anlageerfolg des übernehmenden Sondervermögens zu partizipieren. Zwar verfolgen beide Sondervermögen bei der Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbeimmobilien eine Ertragsstrategie. Durch eine granulare Mieterstruktur und geringe Leerstandsquote sollen bei beiden Sondervermögen stabile Erträge erzielt werden. Während allerdings das übertragende Sondervermögen auf sog. Core-Immobilien (Hochwertige Immobilien mit stabilen Einnahmen) / Core+-Immobilien (Core-Immobilien mit Entwicklungspotenzial z. B. Mietsteigerungen etc.) ausgerichtet ist, ist das übernehmende Sondervermögen bislang auf sog. Core-Immobilien am Standort München und der anliegenden Landkreise ausgerichtet. Das übernehmende Sondervermögen weist daher bislang hinsichtlich seiner Anlagestrategie ein geringeres Risikoprofil auf. Nach Wirksamwerden der Verschmelzung wird sich jedoch auch das übernehmende Sondervermögen auf Core/ Core+-Immobilien ausrichten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft versteht unter einer Core-Immobilie eine moderne, nach dem aktuellen Stand der Technik errichtete Immobilie, die gekennzeichnet durch eine gute Anbindung ist. Sie zeichnet sich ferner durch eine hohe Objektqualität mit keinen oder nur geringen Instandhaltungsmängeln aus. Sie weist in der Regel nur einen geringen Leerstand und beim Erwerb kein bzw. ein nur geringes Leerstandsrisiko auf und hat in der Regel Mieter mit einer guten bis sehr guten Bonität. Die Mehrzahl der Mietverträge haben eine langfristige Laufzeit. Eine Core+-Immobilie unterscheidet sich von einer Core-Immobilie dadurch, dass die Mietverträge der Bestandsmieter oft kürzere Vertragslaufzeiten haben. Ferner weisen sie im Vergleich zu einer Core-Immobilie gegebenenfalls höhere Leerstände bzw. ein höheres Leerstandsrisiko auf. Zudem kann der Unterschied in der Objektqualität oder der Lage begründet sein.

III. Hinweise zur Anlagepolitik und -strategie

Gemäß der momentanen Anlagepolitik für das übertragende Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 Absatz 1 der BAB erworben werden dürfen, muss ausschließlich in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sein. Im Interesse einer ausreichenden Risikodiversifizierung wird eine breite Mischung von Nutzungsarten (Büro, Handel, Logistik, Wohnen etc.) angestrebt. Kreditaufnahmen sind dabei bis zu 30% des Wertes aller Immobilien möglich.

Für das übernehmende Sondervermögen investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß ihrer bisherigen Anlagepolitik ausschließlich in Immobilien, die in Deutschland gelegen sind. Dabei investiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das übernehmende Sondervermögen schwerpunktmäßig in deutsche Metropolregionen. Seit der Fondsaufgabe hat sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Investments konzentriert, die überwiegend im Gebiet der Landeshauptstadt München und der anliegenden Landkreise belegen sind. Zu einem späteren Zeitpunkt sollten ggf. weitere deutsche Metropolregionen in Betracht gezogen werden. Im Interesse einer ausreichenden Risikodiversifizierung wird eine breite Mischung von Nutzungsarten (Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Parken etc.) angestrebt. Kreditaufnahmen sind dabei bis zu 30% des Wertes aller Immobilien möglich. Werden Immobilien mittelbar über Immobilien-Gesellschaften erworben, wird deren Sitz in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum liegen.

Für das übertragende Sondervermögen ist die Gesellschaft momentan überwiegend in München investiert, so dass für das übernehmende Sondervermögen auch nach Wirksamwerden der Verschmelzung der Schwerpunkt der Investitionen in der Landeshauptstadt München liegt. Die Verschmelzung der beiden Sondervermögen selbst verändert den bisherigen Fokus der Anlagestrategie des übernehmenden Sondervermögens daher nicht. Nachdem das übernehmende Sondervermögen die Immobilien bereits über längere Zeit gehalten hat, erachtet es die Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch für sinnvoll, die ersten Immobilien zu verkaufen, um die Wertsteigerungen der Immobilien zu realisieren und einen Teil der Veräußerungserlöse in den Erwerb neuer Immobilien für das übernehmende Sondervermögen zu reinvestieren. Die Gesellschaft wird aber nach Wirksamwerden der Verschmelzung der beiden Sondervermögen zunächst weiterhin schwerpunktmäßig in der Metropolregion München investieren. Für das übertragende Sondervermögen wird es durch die Verschmelzung daher zu einer tatsächlichen geographischen Konzentration des Schwerpunktes der Investitionen kommen und gleichzeitig wird das geographisch mögliche Anlageuniversum auf Deutschland verkleinert. Die Gesellschaft wird aber auch nach Wirksamwerden der Verschmelzung im Interesse der Risikodiversifizierung eine breite Mischung von Nutzungsarten anstreben, was sie auch bislang bereits für beide Sondervermögen angestrebt hat. Hinsichtlich der Nutzungsarten ist eine noch etwas breitere Streuung nach Wirksamwerden der Verschmelzung möglich, bspw. in Büro, Handel, Logistik, Wohnen, Bildung, Parken etc. Der mögliche Sitz von Immobilien-Gesellschaften bleibt auch nach der Verschmelzung unverändert auf die Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum begrenzt und Kreditaufnahmen sind weiterhin bis zu 30% des Wertes aller Immobilien des (durch die Verschmelzung entsprechend angewachsenen) übernehmenden Sondervermögens möglich.

IV. Hinweis zu Kosten und Gebühren

Die Anlagebedingungen des übertragenden Sondervermögens und des übernehmenden Sondervermögens weisen eine ähnliche Kosten- und Gebührenstruktur auf. In der nachstehenden

Tabelle sind die aktuellen Kosten- und Gebührenstrukturen beider Sondervermögen gegenübergestellt:

Kosten und Gebühren	Übertragendes Sondervermögen	Übernehmendes Sondervermögen
Jährliche Verwaltungsvergütung (§ 11 Abs. 1 BAB)	Jährliche Vergütung bis zu 0,9375% p.a. (z.Zt. 0,80% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird	Jährliche Vergütung bis zu 0,875% p.a. (z.Zt. 0,875% p.a.) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird
Ankaufsvergütung (§ 11 Abs. 2 BAB)	bei einem Kaufpreis von bis zu 20 Mio. EUR jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,50% des Kaufpreises; bei einem Kaufpreis von mehr als 20 Mio. EUR reduziert sich die Vergütung bezogen auf die gesamte Bemessungsgrundlage jeweils auf bis zu 1,25% des Kaufpreises	Einmalige Vergütung bis zu 1,25% des Kaufpreises
Neu-/ Umbauvergütung (§ 11 Abs. 2 bzw. 3 BAB)	Einmalige Vergütung bis zu 2,5% der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten) gemäß DIN 276	Einmalige Vergütung bis zu 1,5% der Baukosten (einschließlich Baunebenkosten) gemäß DIN 276
Verkaufsvergütung (§ 11 Abs. 3 bzw. 4 BAB)	Einmalige Vergütung bis zu 1% des Verkaufspreises	Einmalige Vergütung bis zu 1% des Verkaufspreises, sofern die Gesamtrendite der Immobilie einschließlich des Verkaufserlöses über der zum Ankaufszeitpunkt prognostizierten Gesamtrendite liegt, welche jeweils vor dem Erwerb von der Kapitalverwaltungsgesellschaft kalkuliert und der

		Verwahrstelle mitgeteilt wurde
Monatliche Verwahrstellenvergütung (§ 11 Abs. 4 bzw. 5 BAB)	Monatliche Vergütung beträgt 1/12 von höchstens 0,025% (z.Zt. 0,021%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, mindestens EUR 45.000,00 p.a., der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird	Monatliche Vergütung beträgt 1/12 von höchstens 0,025% (z.Zt. 0,021%) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, mindestens EUR 45.000,00 p.a., der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird
Aufwändungsersatz (§ 11 Abs. 6 bzw. 7 BAB)	Auflistung Aufwendungen, die neben Vergütungen zu Lasten des Sondervermögens gehen	Im Wesentlichen deckungsgleiche Regelung
Transaktionskosten (§ 11 Abs. 7 bzw. 8 BAB)	Deckungsgleiche Regelung	Deckungsgleiche Regelung
Erfolgsabhängige Vergütung (§ 11 Abs. 10 BAB)	Erfolgsabhängige Vergütung bis zu 20% des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um mehr als 4,5% p.a. übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des	Eine erfolgsabhängige Vergütung ist nicht vorgesehen

	<p>Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.</p> <p>Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. September und endet am 31. August eines Kalenderjahres. Die Anteilwertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu berechnen.</p>	
--	--	--

Wie aus der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, bestehen Unterschiede vor allem bei der erfolgsabhängigen Vergütung und der Höhe der Vergütung. Zudem bestehen die in der Tabelle in Abschnitt C.I. dargestellten Unterschiede hinsichtlich der Regelungen zum Rücknahmeabschlag. Im Einzelnen bestehen die folgenden Unterschiede: Für das übertragende Sondervermögen wurde nach den Vorgaben der Anlagebedingungen bislang kein Rücknahmeabschlag erhoben. Für das übernehmende Sondervermögen beträgt der Rücknahmeabschlag gemäß den Anlagebedingungen bis zu 5% des Anteilwertes, wobei es der Kapitalverwaltungsgesellschaft freisteht, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hiervon in der Vergangenheit zeitweise Gebrauch gemacht und den Rücknahmeabschlag in der Praxis zeitweise auf 0% reduziert. Für Rückgabeerklärungen bezogen auf Anteile an dem übernehmenden Sondervermögen, die seit dem 12. August 2023 bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingehen, erhebt die Gesellschaft als Maßnahme im Rahmen des Liquiditätsmanagements den Rücknahmeabschlag jedoch in der in den Anlagebedingungen vorgesehenen Höhe von 5% des Anteilwertes. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, auch nach der Verschmelzung den Rücknahmeabschlag für das verschmolzene Sondervermögen in Höhe von 5% des Anteilwertes zu berechnen. Der Rücknahmeabschlag steht dem verschmolzenen Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung ist lediglich in den Anlagebedingungen des übertragenden Sondervermögens vorgesehen. Die Voraussetzungen für eine erfolgsabhängige Vergütung wurden für das übertragende Sondervermögen in dem Geschäftsjahr 2021/2022 erstmalig erfüllt. Allerdings hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf ihren Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die am 31. August 2022 endende Abrechnungsperiode des übertragenden Sondervermögens verzichtet, so dass bislang faktisch noch keine erfolgsabhängigen Vergütungen erhoben worden sind.

Die in den Anlagebedingungen vorgesehenen maximalen Prozentsätze für die Vergütungen sind für das übertragende Sondervermögen für alle Vergütungskomponenten höher als die des übernehmenden Sondervermögens bzw. für die Verkaufsvergütung identisch. Allerdings wird durch

die Catella Real Estate AG zurzeit für das übertragende Sondervermögen faktisch ein leicht niedrigerer Prozentsatz für die jährliche Verwaltungsvergütung berechnet.

Für die Anteilinhaber des übernehmenden Sondervermögens ändert sich hinsichtlich der Kosten und Gebühren nichts.

V. Erwartete Ergebnisse

Die beiden Sondervermögen haben in der Vergangenheit zum Teil sehr unterschiedliche historische Wertentwicklungen (berechnet nach der BVI-Methode)¹ verzeichnen können. Gründe sind unter anderem abweichende Ankaufszeitpunkte als auch regionale Schwerpunkte, aber unter anderem auch Sondereffekte (z.B. aus der Veräußerung einzelner Immobilien). Dies gilt insbesondere für die außergewöhnlich hohe Wertentwicklung beim übernehmenden Sondervermögen im Jahr 2022. Die historischen Wertentwicklungen beider Sondervermögen lassen daher keinen Rückschluss darauf zu, dass die Wertentwicklungen der beiden Sondervermögen ohne eine Verschmelzung auch in Zukunft unterschiedlich hoch würden. Die Gesellschaft geht in ihren aktuellen Prognosen vielmehr davon aus, dass sich die Wertentwicklungen beider von der Verschmelzung betroffener Sondervermögen – vorbehaltlich nicht vorhersehbare Sondereffekte bei einzelnen Immobilien - u.a. aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Immobilien- und Kapitalmarktumfeld weitgehend auf ein ähnliches Niveau angleichen werden. Die Gesellschaft geht daher davon aus, dass sich die Verschmelzung neutral auf die Wertentwicklung des übernehmenden Sondervermögens auswirken wird, d.h., dass die Gesellschaft erwartet, dass die Wertentwicklung des übernehmenden Sondervermögens durch die Verschmelzung nicht negativ beeinflusst wird. Die Verschmelzung wird daher nach Einschätzung der Gesellschaft in Bezug auf die Wertentwicklung weder für die Anleger des übertragenden Fonds noch für die Anleger des übernehmenden Sondervermögens nachteilig sein.

VI. Jahres- und Halbjahresberichte

Da es sich sowohl bei dem übertragenden Sondervermögen als auch bei dem übernehmenden Sondervermögen um jeweils offene Immobilien-Publikums-AIF nach dem KAGB handelt, ergeben sich hinsichtlich der Verschmelzung keine Änderungen bezüglich der Veröffentlichung von Halbjahres- und Jahresberichten. Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens ist

¹ Die Einzelheiten zur historischen Wertentwicklung können sie jeweils dem Abschnitt „Wertentwicklung“ im jeweiligen aktuellen Verkaufsprospekt der beiden Sondervermögen entnehmen. Die Verkaufsprospekte finden Sie auf der Homepage der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds.

der 31. August eines jeden Jahres. Geschäftsjahresende des übernehmenden Sondervermögens ist der 31. Mai eines jeden Jahres.

VII. Hinweise zur steuerlichen Behandlung

Die Verschmelzung der Sondervermögen erfolgt steuerneutral, das übernehmende Sondervermögen tritt in die steuerliche Rechtsstellung des übertragenden Sondervermögens ein (§ 23 InvStG).

Steuerliche Auswirkungen:

1. Investmentsteuerrechtliche Folgen auf Ebene des übertragenden Sondervermögens

Werden inländische Investmentfonds nach den §§ 181 bis 191 KAGB miteinander verschmolzen, treten die in § 23 Abs. 1 bis 3 InvStG vorgesehenen Rechtsfolgen ein. Das übertragende Sondervermögen hat gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG die zu übertragenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Übertragungstichtag für Zwecke der steuerlichen Einkünfteermittlung mit den fortgeführten Anschaffungskosten anzusetzen. Ein Ansatz von Verkehrswerten oder Zwischenwerten ist unzulässig. Der Verschmelzungsvorgang vollzieht sich steuerrechtlich erfolgsneutral.

Das Vermögen des übertragenden Sondervermögens geht mit den fortgeführten Anschaffungskosten in voller Höhe auf das übernehmende Sondervermögen über. Die Verschmelzung hat keine Auswirkungen auf die investmentsteuerrechtliche Einkünfteermittlung, sodass es nicht zu einer Aufdeckung stiller Reserven oder Lasten kommt.

Ein nach § 189 Abs. 2 Satz 1 KAGB bestimmter Übertragungstichtag gilt als Geschäftsjahresende des übertragenden Investmentfonds. Dies kann ein vom regulären Geschäftsjahresende abweichender Tag sein. In diesem Fall ist für steuerrechtliche Zwecke ein Rumpfgeschäftsjahr zu bilden.

2. Investmentsteuerrechtliche Folgen auf Ebene des übernehmenden Sondervermögens

Das übernehmende Sondervermögen tritt gemäß § 23 Abs. 2 InvStG in die steuerliche Rechtsstellung des übertragenden Sondervermögens ein. Dadurch entsteht weder ein Übertragungs- noch ein Übernahmegewinn.

Das übernehmende Sondervermögen hat die übernommenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten an dem Tag, der auf den Übertragungstichtag folgt, mit den fortgeführten Anschaffungskosten des übertragenden Sondervermögens anzusetzen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InvStG).

Vorhandene Verlustvorträge des übertragenden Sondervermögens nach § 6 Absatz 8 InvStG gehen ebenfalls auf das übernehmende Sondervermögen als Rechtsnachfolger über.

3. Investmentsteuerrechtliche Folgen auf Ebene der Anleger

3.1. Keine Erfolgsrealisation auf Ebene der bisherigen Anleger des übertragenden Sondervermögens und auf Ebene der bisherigen Anleger des übernehmenden Sondervermögens

Die Ausgabe der Anteile am übernehmenden Sondervermögen an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 InvStG nicht als Tausch. Die neu ausgegebenen Anteile am übernehmenden Sondervermögen stellen somit kein Entgelt für die untergehenden Anteile am übertragenden Sondervermögen dar. Die erworbenen Anteile am übernehmenden Sondervermögen treten in die Rechtsposition der untergehenden Investmentanteile im Sinne einer Rechtsnachfolge ein, sodass Neu- und Altanteile grundsätzlich als identisch anzusehen sind. Die Verschmelzung von inländischen Investmentfonds im Sinne des § 23 InvStG führt auf Ebene der bisherigen Anleger des übertragenden Sondervermögens grundsätzlich nicht zu einer Erfolgsrealisation. Es findet keine „steuerauslösende“ Übertragung statt. Die bisherigen Anleger des übernehmenden Sondervermögens sind von der Verschmelzung grundsätzlich nicht betroffen. Auf Ebene der bisherigen Anleger des übernehmenden Sondervermögens findet grundsätzlich weder ein Veräußerungs- noch Anschaffungsvorgang statt. Eine Erfolgsrealisation kommt jedoch dann in Betracht, wenn die Anleger das Recht auf Rücknahme ihrer Anteile nach § 187 KAGB (vgl. Ausführungen unter Abschnitt D.) ausüben.

3.2. Steuerliche Behandlung der Barzahlungen nach § 190 KAGB

Die Anleger des übertragenden Sondervermögens haben gemäß § 190 Abs. 1 Nr. 2 KAGB Anspruch auf eine Barzahlung in Höhe von bis zu 10 Prozent des Wertes ihrer Anteile am übertragenden Sondervermögen, sofern dies im Verschmelzungsplan i. S. d. § 184 KAGB vorgesehen ist und das übernehmende Sondervermögen keine Ziel-Investmentanteile am übertragenden Sondervermögen hielt. Die Barzahlung gilt nach § 23 Abs. 3 Satz 3 InvStG als Investorsertrag nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG und somit als Ausschüttung des Investmentfonds, auf die weder § 3 Nr. 40 EStG noch § 8b Abs. 1 KStG anzuwenden sind und die nach den allgemeinen Regeln dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegt. Auf die Barzahlung ist diejenige Teilfreistellung nach § 20 InvStG anwendbar, deren Voraussetzungen das übertragende Sondervermögen erfüllt.

3.3. Vorabpauschale nach § 18 InvStG

Zur Ermittlung der Vorabpauschale für 2024 wird der Basiszins nach § 18 Abs. 4 InvStG zugrunde gelegt, für den ein positiver Wert bekannt gegeben worden ist (s. BMF-Schreiben vom 05.01.2024). Sofern die Vorabpauschale nach § 18 InvStG für 2024 erhoben wird, ist die Vorabpauschale im Falle dieser Verschmelzung aus Vereinfachungsgründen nur auf die Anteile am übernehmenden Sondervermögen anzuwenden. Der Erwerb der Anteile am übernehmenden Sondervermögen ist als Erwerb i. S. d. § 18 Abs. 2 InvStG zu betrachten.

Für die Ermittlung der Höhe der Vorabpauschale bleiben Ausschüttungen des untergegangenen Sondervermögens unberücksichtigt.

3.4. Keine abweichenden Teilfreistellungssätze der an der Verschmelzung beteiligten Sondervermögen

Bei einer Änderung des Teilfreistellungssatzes nach § 20 InvStG oder bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Teilfreistellung, gelten die Investmentanteile nach § 22 Abs. 1 Satz 1 InvStG als veräußert und am Folgetag als angeschafft. Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Investmentfonds ab, löst dies die Rechtsfolgen des § 22 Abs. 1 Satz 1 InvStG aus. Diese Veräußerungsfiktion lässt jedoch die Wirksamkeit der Verschmelzung nach § 23 InvStG und deren Rechtsfolgen auf Anlegerebene unberührt.

Beim übertragenden Sondervermögen und beim übernehmenden Sondervermögen ist der gleiche Teilfreistellungssatz nach § 20 InvStG anzuwenden. Die Rechtsfolgen des § 22 Abs. 1 Satz 1 InvStG (fiktive Veräußerung) wegen Änderung des Teilfreistellungssatzes sind nicht einschlägig.

4. Grunderwerbsteuerliche Aspekte der Verschmelzung

Derzeit sind sowohl das übertragende Sondervermögen als auch das übernehmende Sondervermögen ausschließlich unmittelbar in inländische Immobilien investiert. Bei der Verschmelzung gehen alle Vermögensgegenstände des übertragenden Sondervermögens kraft Gesetzes auf das übernehmende Sondervermögen über.

Der nach § 1 Abs 1 Nr. 3 Satz 1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) steuerbare Eigentumsübergang am Grundstück knüpft ausschließlich an die zivilrechtliche Eigentumsänderung an.

Die Vermögensgegenstände des übertragenden Sondervermögens wie auch des übernehmenden Sondervermögens stehen im zivilrechtlichen Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Durch die Verschmelzung des übertragenden Sondervermögens auf das übernehmende Sondervermögen ändert sich das zivilrechtliche Eigentum an den im übertragenden Sondervermögen gehaltenen Immobilien nicht.

5. Umsatzsteuerliche Aspekte der Verschmelzung

Bei der Verschmelzung geht aus umsatzsteuerrechtlicher Sicht ein unselbständiger Betriebsteil (übertragendes Sondervermögen) der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Ganzen auf einen anderen unselbständigen Betriebsteil (übernehmendes Sondervermögen) dieser Kapitalverwaltungsgesellschaft über. Dieser Vorgang ist grundsätzlich als Innenleistungen zwischen den unselbständigen Betriebsteilen eines Unternehmers anzusehen. Es liegen grundsätzlich keine steuerbaren Umsätze an einen anderen Unternehmer im Sinne des § 1

Umsatzsteuergesetz (UStG) vor.

Die Ausgabe der Anteile am übernehmenden Sondervermögen an die Anleger des übertragenden Sondervermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellen ebenfalls keine steuerbaren Umsätze nach dem § 1 UStG dar.

Wichtiger Hinweis:

Die vorstehenden steuerlichen Ausführungen stellen lediglich eine allgemeine Erläuterung der allgemeinen steuerlichen Auswirkungen einer Verschmelzung aufgrund der bei Erstellung dieses Dokuments geltenden steuerlichen Rechtslage dar. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden; die Gesellschaft erbringt keine individuelle Steuerberatung gegenüber den Anlegern.

D. Spezifische Rechte der Anleger in Bezug auf die geplante Verschmelzung

Hinsichtlich der Verschmelzung von Sondervermögen stehen den Anlegern sowohl des übernehmenden als auch des übertragenden Sondervermögens verschiedene Rechte zu.

Die Anleger können die Rechte gemäß § 187 KAGB geltend machen. Die Anleger haben im Rahmen dieser Verschmelzung gemäß § 187 Abs. 1 Nr. 1 KAGB das Recht, von der Gesellschaft, die Rücknahme ihrer Anteile ohne weitere Kosten zu verlangen, mit Ausnahme der Kosten, die zur Deckung der Auflösungskosten einbehalten werden. § 187 Abs. 1 S. 3 KAGB bestimmt insoweit allerdings auch, dass die Sonderregelungen der §§ 255 Abs. 3 und 4 KAGB (Mindesthaltefrist von 24 Monaten; Rückgabeankündigung von 12 Monaten) unberührt bleiben. Dies bedeutet im Endeffekt, dass die Anleger beider beteiligter Sondervermögen ihre Rechte nach § 187 Abs. 1 Nr. 1 KAGB nach Zugang der Verschmelzungsankündigung zwar wahrnehmen können, demgegenüber allerdings die Rückgabe der Anteile erst nach Ablauf der Fristen des § 255 Abs. 3 und 4 KAGB möglich ist, weshalb die Verschmelzung auch vor Ablauf der Fristen des § 255 Abs. 3 und 4 KAGB vollzogen werden kann. Dies hat zur Folge, dass auch diejenigen Anleger, welche mangels Interesses an der Teilhabe am verschmolzenen Sondervermögen ihre Rechte nach § 187 Abs. 1 KAGB ausüben wollen, bis zum Ablauf der für sie jeweils geltenden Frist bzw. Fristen zunächst an der Verschmelzung teilnehmen.

Die oben dargestellten Rechte bestehen ab dem Zeitpunkt, in dem die Anleger sowohl des übertragenden Sondervermögens als auch des übernehmenden Sondervermögens über die geplante Verschmelzung unterrichtet wurden. Sie erlöschen fünf Arbeitstage vor dem Zeitpunkt der Berechnung des Umtauschverhältnisses, hier am 23. Mai 2024.

Rückgabeerklärungen, die ein Anleger vor der Verschmelzung bezüglich der von ihm gehaltenen Anteile abgibt, gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Sondervermögen mit entsprechendem Wert.

Ab dem 01. Juni 2024 können die Anleger des übertragenden Sondervermögens ihre Rechte als Anleger des übernehmenden Sondervermögens ausüben. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf eine Barzahlung in Höhe von bis zu 10% des Wertes der Anteile am übertragenden Sondervermögen gemäß § 190 Abs. 1 Nr. 2 KAGB, soweit es im Rahmen der Verschmelzung bezüglich der gehaltenen Anteile zu Bruchstücken kommen würde. Diese Bruchstücke würden den Anteilsinhabern in Form einer Barzahlung erstattet.

Unterschiede hinsichtlich der Rechte von Anteilhabern des übertragenden Sondervermögens vor und nach Wirksamwerden der Verschmelzung bestehen nicht. Die Anteilhaber sind sowohl vor als auch nach der Verschmelzung Anteilhaber eines offenen Immobilien-Publikums-AIF nach dem KAGB. Die rechtlichen Rahmenbedingungen des KAGB sind aufgrund der gleichen Art des übertragenden und übernehmenden Sondervermögens identisch.

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile bezüglich des übertragenden Sondervermögens wird am 23. Mai 2024, 11:00 Uhr, bis zum Übertragungstichtag eingestellt, um eine effiziente Durchführung der Verschmelzung zu ermöglichen. Für Anleger des übernehmenden Sondervermögens wird die Ausgabe sowie die Rücknahme der Anteile zu keinem Zeitpunkt ausgesetzt.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführungen kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die zeitweilige Aussetzung der Rücknahme der Anteile verlangen oder gestatten, wenn eine solche Aussetzung aus Gründen des Anlegerschutzes gerechtfertigt ist.

E. Informationsmöglichkeiten/Hinweise

Auf besondere Anforderung wird die Gesellschaft dem Anleger kostenlos eine Kopie der Erklärung des Prüfers gemäß § 185 Abs. 2 KAGB zur Verfügung stellen.

Ferner stellt die Gesellschaft dem Anleger zusätzliche Informationen zu den einzelnen Sondervermögen auf besondere Anforderung kostenlos zur Verfügung. Weitere Informationen sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich und finden sich auch auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds. Die aktuellen Verkaufsprospekte, Jahres- und Halbjahresberichte sind ebenfalls kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft und auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds.

Das Basisinformationsblatt des übernehmenden Sondervermögens finden Sie in der aktuellen Fassung in der **Anlage** zu diesen Verschmelzungsinformationen. Es wird empfohlen, das Basisinformationsblatt und den Verkaufsprospekt des übernehmenden Sondervermögens

ausführlich zur Kenntnis zu nehmen. Nach dem Wirksamwerden der Verschmelzung werden der aktualisierte Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt auf der Homepage zu finden sein.

F. Maßgebliche Verfahrensaspekte und Übertragungsstichtag

Übertragungsstichtag ist der 31. Mai 2024. Zu diesem Zeitpunkt wird die Verschmelzung wirksam. Das übertragende Sondervermögen erlischt mit dem Wirksamwerden der Verschmelzung.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Verschmelzung im Vorfeld unter Kenntnisnahme dieser Verschmelzungsinformationen genehmigt. Eine Genehmigung der geplanten Verschmelzung durch die Anleger ist nicht erforderlich.

Informationen zur Verschmelzung wurden zeitgleich im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds veröffentlicht. Zeitgleich werden diese Verschmelzungsinformationen den Anlegern über ihre depotführenden Stellen in Form eines dauerhaften Datenträgers übermittelt werden.

Sobald der Vollzug der Verschmelzung erfolgt ist, wird dies den Anlegern ebenfalls im Bundesanzeiger und auf der Homepage der Gesellschaft unter www.catella.com/immobilienfonds bekannt gegeben.

München, im April 2024

Catella Real Estate AG

Anlage:

Basisinformationsblatt des übernehmenden Sondervermögens in der Fassung vom 01.12.2023

BASISINFORMATIONENBLATT

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: 01.12.2023

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 Rückgabeerklärung 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 bei angemessenem Risiko regelmäßige Erträge für die Anleger zu erwirtschaften. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode eines Branchenverbands (BVI-Methode) (siehe Abschnitt „Wertentwicklung“ im Verkaufsprospekt) ermittelt.
- 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 Anlage summe 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 Anteilpreise) sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/MAX.

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

Risikoindikator

1	2	3	4	5	6	7
← Niedrigeres Risiko			Höheres Risiko →			
 <p>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.</p>						

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). Informationen zu den vertraglich vereinbarten Ausstiegsgebühren und langen Kündigungsfristen, können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen. 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 in 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 ¹	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Szenarien			
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	8.900 EUR -11,0 %	6.360 EUR -8,7 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	9.270 EUR -7,3 %	6.360 EUR -8,7 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	11.200 EUR 12,0 %	17.910 EUR 12,4 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten 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 September 2013 – September 2023.

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 EUR		
Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	1.149 EUR	2.458 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	11,5 % pro Jahr	2,9 % 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 15,3 % vor Kosten und 12,4 % 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.

¹ 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.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen ¹
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 Betriebskosten²	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.	116 EUR
Transaktionskosten	0,3 % 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.	33 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 Mindesthaltdauer 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) wenden. Weitere Informationen finden Sie auf 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/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/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/MAX abrufen.

¹ 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.

² Die hier angegebenen Kosten beinhalten nicht die Immobilienbewirtschaftungskosten und auch keine Kreditzinsen.