

Credit Suisse ImmoTrend Europa



Offener Immobilienpublikumsfonds nach deutschem Recht

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen

Gültig ab 9. Dezember 2019, zur Verwendung in Deutschland



Credit Suisse

ImmoTrend Europa

Verkaufsprospekt einschließlich
Anlagebedingungen
(gültig ab 9. Dezember 2019)

04
Inhaltsverzeichnis

120
Allgemeine Anlagebedingungen

10
Verkaufsprospekt
(gültig ab 9. Dezember 2019)

134
Besondere Anlagebedingungen
(gültig ab 15. August 2019)

Credit Suisse

ImmoTrend Europa

Inhaltsverzeichnis

Einführung	10	VERWAHRSTELLE	18
Anlagebeschränkungen für US-Personen	10	Identität der Verwahrstelle	18
Anlagebeschränkungen für in Frankreich ansässige Personen	10	Interessenkonflikte	19
Widerrufsrecht bei Kauf außerhalb der ständigen Geschäftsräume	12	Aufgaben der Verwahrstelle	20
SONDERVERMÖGEN	13	Unterverwahrung	21
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen	13	Haftung der Verwahrstelle	24
VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT	14	Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung	24
ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG	14	Zusätzliche Informationen	24
DIE BETEILIGTEN IM ÜBERBLICK	16	Kein Einsatz eines Primebroker	24
Kapitalverwaltungsgesellschaft	16	RISIKOHINWEISE	24
Gesellschafter	16	Risiken einer Fondsanlage	25
Geschäftsführung	16	Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko	25
Aufsichtsrat	16	Schwankung des Fondsanteilwerts	25
Verwahrstelle	17	Mindesthalte- und Rückgabefrist	25
Fondsadministration	17	Besonderheiten für Anleger der Anteilklasse F	26
Vertriebsgesellschaft	17	Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte	26
Wirtschaftsprüfer	17	Aussetzung der Anteilrücknahme	26
Externe(r) Bewerter	17	Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken	27
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	18	Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft auf Verlangen der BaFin	29
Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel	18	Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung	29

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen	29	Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten	44
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)	29	Inflationsrisiko	44
Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft	30	Währungsrisiko	44
Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers	30	Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile	45
Einstellung der Ausgabe neuer Anteile	30	Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko	45
Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens	31	Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)	46
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)	31	Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile	46
Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht bzw. vergleichbaren Rechten im Ausland	31	Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände	47
Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage	41	Risiko durch Kreditaufnahme	47
Wertveränderungsrisiken	41	Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern	47
Kapitalmarktrisiko	41	Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	47
Konzentrationsrisiko	41	Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)	48
Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren	42	Risiko durch zentrale Kontrahenten	48
Zinsänderungsrisiko	42	Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	48
Risiko von negativen Habenzinsen	42	Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen	48
Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften	43		

Länder- oder Transferrisiko	49	Bewerter und Bewertungsverfahren	56
Rechtliche und politische Risiken	49	Externe Bewerter	56
Schlüsselpersonenrisiko	49	Bewertung vor Ankauf	56
Verwahrrisiko	49	Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	57
Risiken aus Handels- und Clearing- mechanismen (Abwicklungsrisiko)	50	Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien	57
Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit	51	Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	58
Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen	51	Anlagegegenstände im Einzelnen	60
Besondere Risiken bei der Anlage in Gewerbeimmobilien	51	Immobilien	60
Risiko aufgrund der Anlagepolitik des Sondervermögens und der damit einhergehenden Portfoliostrategie	51	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	61
Betreiber- bzw. Operator Risiko	51	Belastung mit einem Erbbaurecht	62
Vermietungssituation/Anschlussvermietung	52	Liquiditätsanlagen	63
Veränderung der rechtlichen Grundlagen	52	Bankguthaben	64
Instandhaltung/Werterhaltung	52	Geldmarktinstrumente	64
Neubauvorhaben	53	Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	66
Besonderheiten bei Wohnimmobilien	53	Mindestliquidität	67
Steuerliche Risiken	53	Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	67
Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen	53	Derivate zu Absicherungszwecken	68
Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung	53	Optionsgeschäfte	71
Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens	54	Terminkontrakte	71
Profil des typischen Anlegers	55	Swaps	72
		Swaptions	72
		Credit Default Swaps	72
		In Wertpapieren verbriefte Derivate	72

Notierte und nichtnotierte Derivate	73	<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>	81
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte	73	<i>Liquiditätsanlagen</i>	82
Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken	73	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	82
Wertpapier-Darlehen	74	An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände	82
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	74	Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs	82
Wertentwicklung	74	Nichtnotierte Schuldverschreibungen	82
Einsatz von Leverage	74	Geldmarktinstrumente	83
Börsen und Märkte	75	Derivate	83
Teilinvestmentvermögen	75	<i>Optionsrechte und Terminkontrakte</i>	83
ANTEILE	75	<i>Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen</i>	83
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	75	<i>Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände</i>	83
Mindestanlagesumme	77	<i>Zusammengesetzte Vermögensgegenstände</i>	83
Ausgabe und Rücknahme der Anteile	78	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	84
Ausgabe von Anteilen	78	Liquiditätsmanagement	85
Rücknahme von Anteilen	78	Liquiditätssteuerung	87
Besonderheiten für Anleger der Anteilklasse F	79	KOSTEN	88
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	79	Anfängliche Kosten: Ausgabeaufschlag/ Rücknahmeabschlag	88
Orderannahmeschluss	80	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	88
Verfahren bei der Vermögensbewertung	80		
Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen	80		
<i>Immobilien</i>	80		
<i>Bauleistungen</i>	81		

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	88	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	99
Aktuell erhobene Verwaltungsvergütung der Anteilsklassen	88	Ausschüttungen	99
Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten gültig ab 15. August 2019	89	Vorabpauschalen	99
Angabe einer Gesamtkostenquote	93	Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	100
Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	93	Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	101
Vergütungspolitik	93	Erstattung der Körperschaftssteuer des Fonds	101
Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen	94	Ausschüttungen	102
ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	95	Vorabpauschalen	103
Ermittlung der Erträge	95	Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	103
Ertragsausgleichsverfahren	95	Negative steuerliche Erträge	104
Verwendung der Erträge	96	Abwicklungsbesteuerung	104
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	97	Steuerausländer	104
Gutschrift der Ausschüttungen	97	Solidaritätszuschlag	104
KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	97	Kirchensteuer	104
Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018	98	Ausländische Quellensteuer	104
		Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	105
		Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen	105
		Grunderwerbsteuer	106

Hinzurechnungsbesteuerung	106	BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER	116
Offenlegungspflicht für Steuergestaltungsmodelle	106	REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS	116
3 %-Steuer in Frankreich	107	Auflösung des Sondervermögens	116
Delegation von Tätigkeiten	108	Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	117
AUSLAGERUNGEN	109	Verschmelzung des Sondervermögens	118
SONSTIGE DIENSTLEISTER	111	Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	118
Asset und Property Manager	111	Übertragung des Sondervermögens	119
Asset Management	111	ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER, VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGE INFORMATIONEN	119
Property Management	111	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB	119
Vertriebsstelle	112	WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN	119
INTERESSENKONFLIKTE	112	ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN	120
Interessenkonflikte	112	BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN (GÜLTIG AB 15. AUGUST 2019)	134
Darstellung der wesentlichen (potentiellen) Interessenkonflikte	113		
Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft	113		
Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner	114		
Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer	114		
Faire Behandlung der Anleger/ Umgang mit Interessenkonflikten	115		
Faire Behandlung der Anleger	116		

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Verkaufsprospekt (gültig ab 9. Dezember 2019)

Einführung

Dieser Verkaufsprospekt wird von der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH („Gesellschaft“) erstellt und herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine Investition in Anteile an dem Immobilien-Sondervermögen Credit Suisse ImmoTrend Europa („Sondervermögen“) wünschen.

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ (zusammen „Anlagebedingungen“) in der jeweils geltenden Fassung. Die Anlagebedingungen sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Sondervermögen Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsabschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf und Verkauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.

Die Anteile an dem Sondervermögen sind derzeit nur zum Vertrieb in Deutschland zugelassen.

Anlagebeschränkungen für US-Personen

Weder die Gesellschaft noch das Sondervermögen sind und werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Sondervermögens sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des Sondervermögens dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen Interessierte müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. US-Personen sind Personen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Anlagebeschränkungen für in Frankreich ansässige Personen

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das Sondervermögen sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Die ladungsfähige Anschrift sowie Handelsregisternummer und gesetzliche Vertreter der Gesellschaft, der Verwahrstelle und der Vertriebsgesellschaft sind unter dem Abschnitt „Die Beteiligten im Überblick“ dieses Verkaufsprospektes genannt.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt.

Gemäß § 19 der Allgemeinen Anlagebedingungen ist für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis zumindest auch das Gericht am Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, zuständig.

Laut § 303 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle („BVI“) anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment und
Asset Management e. V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 6449046-0
Telefax: +49 (0) 30 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Sondervermögen zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: info.csamimmo@credit-suisse.com. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Telefon: +49 (0) 69 2388-1907 oder -1906
Telefax: +49 (0) 69 2388-1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

Widerrufsrecht bei Kauf außerhalb der ständigen Geschäftsräume

Käufer von Anteilen an offenen Investmentvermögen haben ein Widerrufsrecht, wenn der Kauf außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen abgeschlossen werden, der die Anteile verkauft. Dies gilt nicht für Fernabsatzgeschäfte. Über das Widerrufsrecht ist der Käufer in der Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss oder der Kaufabrechnung zu belehren. Angaben zum Widerrufsrecht sind gesetzlich nicht vorgesehen. Der Vollständigkeit halber können solche Angaben jedoch aufgenommen werden.

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Käuferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Durchschrift oder der Kaufabrechnung belehrt. Das Widerrufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass (i) entweder der Käufer keine natürliche Person ist, die das Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), oder (ii) es zur Verhandlung auf Initiative des Käufers gekommen ist, d. h. er den Käufer zu den Verhandlungen aufgrund vorhergehender Bestellung des Käufers aufgesucht hat. Bei Verträgen, die ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z. B. Briefe, Telefonanrufe, E-Mails) zustande gekommen sind (Fernabsatzverträge) besteht kein Widerrufsrecht.

Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Der Anleger wird durch den Erwerb der Anteile Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind keine Stimmrechte verbunden (zu Ausnahmen siehe insbesondere die Ausführungen zu „Rücknahmeaussetzungen und Beschlüsse der Anleger“).

Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft sowie das haftende Eigenkapital der Verwahrstelle.

Dieser Verkaufsprospekt und die enthaltenen Angaben entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Angaben wurden nach bester Kenntnis zusammengestellt, es wurden nach Ansicht der Gesellschaft keine wesentlichen Umstände ausgelassen. Der Verkaufsprospekt wird aktualisiert, sollten sich wesentliche Angaben ändern.

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Frankfurt am Main, den 9. Dezember 2019

SONDERVERMÖGEN

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „Credit Suisse ImmoTrend Europa“. Es wurde am 1. September 2018 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. In welche Vermögensgegenständen die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz („InvStG“) und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Die Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen wie das vorliegende Sondervermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

Die Gesellschaft kann für ein Sondervermögen verschiedene Anteilklassen auflegen, mit denen jeweils unterschiedliche Rechte in Bezug auf Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Klassen), Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, Währung des Anteilwerts einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Kosten, Mindestanlagesumme, der Halte-/Kündigungsfristen oder einer Kombination dieser Merkmale verbunden sein können. Die vorstehenden Merkmale können grundsätzlich bei der Bildung von Anteilklassen beliebig miteinander kombiniert werden.

Das Sondervermögen besteht aus drei Anteilklassen, die sich hinsichtlich der Verwaltungsvergütung sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „R“, „P“ und „F“. Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, sowie unter „Kosten“ beschrieben. Die Währung der Anteilklassen lautet auf Euro.

Die Kennnummern der Anteilklassen lauten wie folgt:

Für die Anteilklasse R:
WKN: 980502
ISIN: DE0009805028
Name: Credit Suisse ImmoTrend Europa
Anteilklasse R

Für die Anteilklasse P:
WKN: 980503
ISIN: DE0009805036
Name: Credit Suisse ImmoTrend Europa
Anteilklasse P

Für die Anteilklasse F:
WKN: 980504
ISIN: DE0009805044
Name: Credit Suisse ImmoTrend Europa
Anteilklasse F

VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer und schriftlicher Form erhältlich bei der Gesellschaft (Anschrift siehe unter „Die Beteiligten im Überblick“), der Verwahrstelle (Anschrift siehe unter „Die Beteiligten im Überblick“) und unter www.credit-suisse.com/de abrufbar.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Sondervermögens sind in elektronischer Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich allen Anlegern des Fonds zur Verfügung stellen. Die Anleger können bei info.csamimmo@credit-suisse.com eine Aufnahme in die Verteilerliste beantragen. Voraussetzung ist der Nachweis der Anlegereigenschaft und die Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung.

ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG

Die Anlagebedingungen sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft (soweit die Anlagegrundsätze des Sondervermögens betroffen sind) und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“). Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter www.credit-suisse.com/de bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen betreffen, die aus dem Sondervermögen entnommen werden dürfen, oder die Anlagegrundsätze des Sondervermögens oder wesentliche Anlegerrechte, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder – sofern dies aufgrund der Rahmenbedingungen, unter denen das Geschäft über den Anteilerwerb ausgeführt wurde, angemessen ist und der Anleger der anderen Form der Übermittlung von Informationen ausdrücklich zugestimmt hat – in elektronischer Form informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen treten diese drei Monate nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens drei Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

DIE BETEILIGTEN IM ÜBERBLICK

Kapitalverwaltungsgesellschaft

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
TaunusTurm
Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 33726

Telefon: +49 (0) 69 7538-1200
Telefax: +49 (0) 69 7538-1203
E-Mail: info.csamimmo@credit-suisse.com

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
per 31. Dezember 2018: EUR 6,1 Mio.

Haftendes Eigenkapital
per 31. Dezember 2018: EUR 8,1 Mio.

Gründung: 29. April 1991

Gesellschafter

CREDIT SUISSE (Deutschland)
Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

CREDIT SUISSE AG, Zürich

Geschäftsführung

Alexander Tannenbaum

Radhia Rüttimann

Aufsichtsrat

Dr. Christoph Schumacher
Vorsitzender des Aufsichtsrates,
zugleich Managing Director und
Mitglied der Geschäftsleitung der
CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
(Schweiz) AG, Zürich

Günther Hackeneis
Mitglied des Aufsichtsrates

Björn Storim
Mitglied des Aufsichtsrates,
zugleich Managing Director und
Co-Sprecher des Vorstandes der
CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktien-
gesellschaft, Frankfurt am Main

Verwahrstelle

BNP Paribas Securities Services S. C. A.
Zweigniederlassung Frankfurt
Europa-Allee 12
60327 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50955

Dotationskapital per 31. Dezember 2018:
EUR 117,2 Mio.

Gezeichnetes Kapital per 31. Dezember 2018:
EUR 182,8 Mio.

Haftendes Eigenkapital per 31. Dezember 2018:
EUR 977,2 Mio.

Fondsadministration

IntReal International Real Estate Kapital-
verwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

Vertriebsgesellschaft

CREDIT SUISSE (Deutschland)
Aktiengesellschaft
TaunusTurm
Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main

Telefon: + 49 (0) 69 7538-1500
Telefax: + 49 (0) 69 7538-1796
Hotline: + 49 (0) 69 7538-1111
Internet: www.credit-suisse.com

Wirtschaftsprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
The Squaire
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Externe(r) Bewerter

Ankaufbewerter

Florian Lehn, München
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

Ulrich Renner, Wuppertal
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

Folgebewerter

Uwe Ditt, Mainz
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

Tore Simon, Hannover
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft ist eine am 29. April 1991 (als Credis Immobilien-Fonds GmbH) gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind in der Übersicht auf Seite 16 bis 17 des Verkaufsprospektes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe EUR 6,1 Mio. per 31. Dezember 2018.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Sondervermögen ergeben, d. h. Investmentvermögen, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Werts der Portfolios aller verwalteten Sondervermögen, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem eingezahlten Kapital umfasst.

VERWAHRSTELLE

Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die BNP Paribas Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt, Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main, das Amt der Verwahrstelle übernommen. Die Verwahrstelle ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 50955 eingetragen. Ihre Hauptgeschäftstätigkeit in Deutschland ist neben dem Verwahrstellengeschäft, das Einlagen- und Depotgeschäft.

Die Verwahrstelle ist eine Zweigniederlassung der BNP Paribas Securities Services S. C. A., ein von der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) zugelassenes und von der Autorité des Marchés Financiers (AMF) und der europäischen Zentralbank (EZB) beaufsichtigtes französisches CRR-Kreditinstitut, in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft auf Aktien nach französischem Recht (Société en Commandite par Actions – S. C. A.) mit Hauptsitz in der 3 rue d'Antin, 75002 Paris, Frankreich (eingetragen im Handelsregister Paris unter R. C. S. 552 108 011), welches nach § 53 b des Kreditwesengesetzes mittels des sog. europäischen Passes in Deutschland Bankgeschäfte betreiben darf. Die BNP Paribas Securities Services S. C. A. ist eine 100 prozentige Tochtergesellschaft der BNP Paribas S. A., Paris.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie auf Seite 17 dieses Verkaufsprospektes.

Interessenkonflikte

Ein Interessenkonflikt ist eine Situation, in der die Interessen der Verwahrstelle, der mit ihr verbundenen Unternehmen und/oder ihrer jeweiligen Organe oder Mitarbeiter oder Dienstleister bei der Wahrnehmung ihrer Funktion mit den Interessen der Gesellschaft, des Sondervermögens oder dessen Anleger mittelbar oder unmittelbar kollidieren.

Ein Interessenkonflikt kann sich z. B. daraus ergeben, dass:

- die Erzielung eines finanziellen Vorteils oder die Vermeidung eines finanziellen Nachteils zu Lasten des Sondervermögens geht;
- am Ergebnis einer für das Sondervermögen erbrachten Dienstleistung oder Tätigkeit oder eines für das Sondervermögen getätigten Geschäfts ein Interesse besteht, welches sich nicht mit dem Interesse des Sondervermögens an dem Ergebnis deckt;
- ein finanzieller oder sonstiger Anreiz besteht, die Interessen des Sondervermögens über die Interessen eines anderen von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögens zu stellen;
- eine vergleichbare Leistung für einen anderen Kunden erbracht wird, oder
- die Verwahrstelle gegenwärtig und künftig für eine Dienstleistung, die für die Gesellschaft oder in Bezug auf ein von der Gesellschaft verwaltetes Vermögen erbracht wird, ein Entgelt erhält.

Die Verwahrstelle hat deshalb die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um zu vermeiden, dass die Interessen des Sondervermögens und anderer Kunden durch Interessen der Verwahrstelle und der mit ihr verbundenen Unternehmen in missbräuchlicher Weise beeinträchtigt wird. Wenn sie im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Funktion als Verwahrstelle Sachverhalte feststellt, die ein nicht unerhebliches Risiko der Beeinträchtigung der Interessen eines oder mehrerer Kunden hervorrufen können, wird eine Lösung möglicher Interessenkonflikte versucht. Hierzu kann die Verwahrstelle

- die Transaktion ablehnen, die einen Interessenkonflikt hervorruft;
- die Transaktion in Kenntnis des Interessenkonflikts durchführen und gleichzeitig Mechanismen vorsehen, die es ermöglichen, mit der Situation so umzugehen, dass eine mehr als nur unwesentliche Schädigung der Kundeninteressen vermieden wird;
- das Sondervermögen bzw. die Gesellschaft informieren.

Bestimmte Interessenkonflikte können im Rahmen der beiden vorgenannten Handlungsalternativen nicht sachgerecht gelöst werden. In diesem Fall informiert die Verwahrstelle die Gesellschaft über Art und Ursprung dieses Interessenkonflikts, so dass die Gesellschaft in Kenntnis des Sachverhalts seine Entscheidung treffen kann.

Die vorgenannten Interessenkonflikte bestehen insbesondere im Zusammenhang mit

- der Zurverfügungstellung kurzfristiger Liquidität durch die Verwahrstelle; und
- dem Abschluss von Devisen- und Zinstermin-, Swap- und Spotgeschäften zwischen der Gesellschaft handelnd für Rechnung des Sondervermögens und der Verwahrstelle bzw. der BNP Paribas S. A.

Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Übertragung von Verwahrungsaufgaben:
Interessenkonflikte können sich ergeben, soweit die Verwahrstelle einzelne Verwahrungsaufgaben an ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) überträgt (siehe hierzu den Abschnitt Unterverwahrung). Sollte es sich bei dem Unterverwahrer um ein mit der Gesellschaft oder der Verwahrstelle verbundenes Unternehmen (z. B. Konzernmutter) handeln, so könnten sich hieraus Interessenkonflikte ergeben (z. B. könnte die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle ein mit ihr verbundenes Unternehmen bei der Vergabe von Verwahrungsaufgaben oder bei der Wahl des Unterverwahrers gegenüber gleichwertigen anderen Anbietern bevorzugen).

Aufgaben der Verwahrstelle

Das KAGB sieht eine Trennung der Verwaltung und der Verwahrung von Sondervermögen vor.

Die Verwahrstelle verwahrt verwahrfähige Vermögensgegenstände in Sperrdepots (z. B. Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Investmentanteile und andere im Rahmen der Liquiditätshaltung vorgesehene Instrumente) und Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, auf Sperrkonten.

Bei Vermögensgegenständen, die nicht verwahrt werden können, insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, prüft die Verwahrstelle, ob die Gesellschaft Eigentum an diesen Vermögensgegenständen erworben hat und laufend den Bestand.

Sie überwacht, ob die Verfügungen der Gesellschaft über die Vermögensgegenstände des Sondervermögens den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen entsprechen. Die Anlage in Bankguthaben bei einem anderen Kreditinstitut sowie Verfügungen über solche Bankguthaben sind nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig. Die Verwahrstelle muss ihre Zustimmung erteilen, wenn die Anlage bzw. Verfügung (Veräußerung oder Belastung) mit den Anlagebedingungen und den Vorschriften des KAGB vereinbar ist.

Daneben hat die Verwahrstelle insbesondere folgende Aufgaben:

- Ausgabe und Rücknahme der Anteile des Sondervermögens,
- Sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen,
- Sicherzustellen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt,
- Sicherzustellen, dass die Erträge des Sondervermögens nach den Vorschriften des KAGB und nach den Anlagebedingungen verwendet werden,

- Überwachung von Kreditaufnahmen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie gegebenenfalls Zustimmung zur Kreditaufnahme,
- Sicherzustellen, dass Sicherheiten für Wertpapierdarlehen rechtswirksam bestellt und jederzeit vorhanden sind,
- Überwachung der Eintragung einer Verfügungsbeschränkung zugunsten der Verwahrstelle im Grundbuch bei inländischen Immobilien oder entsprechender Maßnahmen bei ausländischen Immobilien,
- Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei der Investition in Immobilien-Gesellschaften.

Unterverwahrung

Die in diesem Abschnitt aufgeführten Informationen hat die Gesellschaft von der Verwahrstelle mitgeteilt bekommen. Die Gesellschaft hat die Information lediglich auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf die Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

Die Verwahrstelle hat die Verwahrungsaufgaben generell auf die nachfolgend aufgeführten Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen. Die Unterverwahrer werden dabei entweder als Zwischenverwahrer, Unterverwahrer oder Zentralverwahrer tätig, wobei sich die Angaben jeweils auf Vermögensgegenstände in den nachfolgend genannten Ländern bzw. Märkten beziehen (Stand: Dezember 2019):

Ägypten	Citibank N.A. Egypt, Kairo
Argentinien	Citibank N.A., Zweigniederlassung Buenos Aires
Australien	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Sydney
Bahrain	HSBC Bank Middle East Ltd, Bahrain
Bangladesch	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Dhaka
Belgien	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Paris/Brüssel
Benin	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Bermuda	HSBC Bank of Bermuda, Bermuda
Botswana	Standard Chartered Bank Botswana Ltd, Gaborone
Brasilien	Banco BNP Paribas Brasil SA, Sao Paulo
Bulgarien	UniCredit Bulbank A. D., Sofia
Burkina Faso	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Chile	Banco de Chile (Citibank N.A), Santiago de Chile
China, Volksrepublik	BNP Paribas China Ltd (beschränkt auf das festverzinsliche Produkt, gehandelt am chinesischen Interbanken-Anleihenmarkt), Shanghai und HSBC Bank (China) Company Limited Shanghai, Shenzhen
Costa Rica	Banco Nacional de Costa Rica, San José
Dänemark	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)'s in Denmark, Kopenhagen
Deutschland	BNP Paribas Securities Services S. C. A., Frankfurt
Elfenbeinküste	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Estland	AS SEB Pank, Tallinn
Finnland	Nordea Bank ABP, Helsinki
Frankreich	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Paris

Ghana	Standard Chartered Bank Ghana Ltd, Accra	Lettland	AS SEB Banka, Riga
Griechenland	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Athen	Litauen	AS SEB Bankas, Vilnius (Wilna)
Guinea – Bissau	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan	Malaysia	HSBC Bank Malaysia Berhad, Kuala Lumpur
Hongkong SAR	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Hongkong	Mali	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Indien	BNP Paribas Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Mumbai	Malta	Clearstream Banking SA, Luxemburg
Indonesien	PT Bank HSBC Indonesia, Jakarta	Marokko	Banque Marocaine pour le Commerce et l'Industrie, Casablanca
International CSD	Clearstream Banking SA, Luxemburg und Euroclear Bank SA, Brüssel	Mauritius	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Ebene, Port-Louis
Irland	BNP Paribas Securities Services S.C.A., London	Mexiko	Banco Nacional de Mexico (Citibanamex), Mexiko Stadt
Island	Islandsbanki, Reykjavik	Namibia	Standard Bank of Namibia Limited, Windhoek
Israel	Citibank N.A. Israel und Bank Leumi Le-Israel B.M. (1), Tel-Aviv	Neuseeland	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Sydney
Italien	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Mailand	Niederlande	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Paris
Japan	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Tokio	Niger	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Kanada	RBC Investor Services Trust, Toronto	Nigeria	Stanbic IBTC Bank, Lagos
Kasachstan	JSC Citibank Kazakhstan, Almaty	Norwegen	Nordea Bank AB ABP, Niederlassung in Norwegen, Oslo
Katar	HSBC Bank Middle East Ltd, Doha	Österreich	BNP Paribas Securities Services S. C. A., Frankfurt
Kenia	Standard Chartered Bank Plc, Nairobi	Oman	HSBC Bank Oman Saog, Muskat
Kolumbien	BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria Bogota, Bogota	Pakistan	Citibank N.A. Karachi, Karatschi
Koreanische Republik	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Seoul	Peru	BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria Bogota, Bogota
Kroatien	Unicredit Bank Austria AG (Indirect via Zagrebacka Banka d.d., Zagreb), Wien	Philippinen	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Manila und Standard Chartered Bank, Zweigniederlassung Philippinen, Makati City
Kuwait	HSBC Bank Middle East Ltd, Kuwait Stadt	Polen	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Warschau

Portugal	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Paris/Lissabon	Thailand	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Bangkok
Rumänien	Citibank Europe PLC, Zweigniederlassung Bukarest, Bukarest	Togo	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan
Russische Föderation	PJSC Rosbank, Moskau	Tschechische Republik	Raiffeisen Bank International AG, Wien
Saudi-Arabien	HSBC Saudi Arabia, Riad	Türkei	Türk Ekonomi Bankası A.S, Istanbul
Schweden	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) und Nordea Bank ABP, Niederlassung in Schweden, Stockholm	Tunesien	Union Internationale des Banques (SGSS), Tunis
Schweiz	BNP Paribas Securities Services S. C. A., Zürich	Uganda	Standard Chartered Bank Uganda Limited, Kampala
Senegal	Standard Chartered Bank Côte d'Ivoire SA, Abidjan	Ungarn	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Budapest
Serbien	Unicredit Bank Austria AG Vienna - Indirect via UniCredit Bank Srbija d.d., Belgrad, Wien	Uruguay	Banco Itau Uruguay S.A., Montevideo
Singapur	BNP Paribas Securities Services S. C. A. (für Staatsanleihen indirekt über Standard Chartered Bank, Zweigniederlassung Singapur, Singapur)	Vereinigte Arabische Emirate (Dubai)	HSBC Bank Middle East Ltd. ADX, Dubai
Slowakei	Raiffeisen Bank International AG, Wien	Vereinigte Arabische Emirate (Abu Dhabi)	HSBC Bank Middle East Ltd. NDL, Dubai
Slowenien	UniCredit Banka Slovenija d. d. Ljubljana, Ljubljana	Vereinigtes Königreich	
Spanien	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Madrid	Großbritannien und Nordirland	BNP Paribas Securities Services S.C.A., London
Sri Lanka	Hong Kong and Shanghai Banking Corp Limited, Colombo	Vereinigte Staaten von Amerika	BNP Paribas Zweigniederlassung New York, New York
Südafrika	Standard Bank of South Africa Limited, Johannesburg	Vietnam	HSBC Bank (Vietnam) Ltd, Ho-Chi-Minh-Stadt
Taiwan, ROC	HSBC Bank (Taiwan) Limited, Taipeh	Zambia	Standard Chartered Bank Plc, Lusaka
Tansania	Stanbic Bank Tanzania Limited, Daressalaam	Zypern	BNP Paribas Securities Services S.C.A. Athen

Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung

Die Haftung der Verwahrstelle entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des KAGB, wobei zu beachten ist, dass nicht beabsichtigt ist, der Verwahrstelle eine nach den Regeln des KAGB gesetzlich mögliche Haftungsfreistellung zu gestatten. Die Gesellschaft hat mit der Verwahrstelle derzeit keine Vereinbarung hinsichtlich einer Haftungsfreistellung getroffen.

Zusätzliche Informationen

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder der Unterverwahrer.

Ebenfalls auf Verlangen übermittelt sie den Anlegern Informationen zu den Gründen, aus denen sie sich für BNP Paribas Securities Services S. C. A. Zweigniederlassung Frankfurt als Verwahrstelle des Sondervermögens entschieden hat.

Kein Einsatz eines Primebroker

Ein Primebroker wird für das Sondervermögen nicht eingesetzt.

RISIKOHINWEISE

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte bzw. Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investierte Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt

werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Risiken einer Fondsanlage

Die untenstehenden Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert bzw. das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken.

Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Die Gesellschaft wird für das Sondervermögen erst Investitionen in Immobilien tätigen, wenn die von Anlegern eingeworbenen Mittel eine hinreichende Portfoliodiversifizierung ermöglichen. Hierfür steht ihr nach den gesetzlichen Vorgaben eine Anlaufphase von bis zu vier Jahren zu. Solange die von den Anlegern eingeworbenen Mittel nach kaufmännischer Erwägung nicht für eine ausreichende Portfoliodiversifizierung ausreichen, soll die Gesellschaft keine Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerben. Sie kann nach kaufmännischer Erwägung gleichwohl mit dem Portfolioaufbau beginnen, wenn die Einwerbung ausreichender Anlegergelder hinreichend wahrscheinlich erscheint.

Auch in der Zeit, in der keine Immobilieninvestitionen für das Sondervermögen getätigt werden, fallen Kosten und Vergütungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens an. Zudem kann die freie Liquidität des Sondervermögens negativ verzinst werden (vgl. auch „Risiko von negativen Habenzinsen“).

Soweit nicht genügend Mittel von Anlegern eingeworben werden, kann es angezeigt sein, das Sondervermögen aufzulösen und zu liquidieren. Bei einer Liquidation des Sondervermögens hat es die damit verbundenen Kosten zu tragen. Es besteht daher für die Anleger das Risiko einer negativen Wertentwicklung des Anteilwerts.

Somit besteht bei einer Rückabwicklung das Risiko, dass die Anleger in diesem Fall weniger Geld zurück erhalten, als sie ursprünglich investiert haben.

Schwankung des Fondsanteilwerts

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Fondsvermögen abzüglich der Summe der Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Fondsanteilwert.

Mindesthalte- und Rückgabefrist

Für Anteile an dem Sondervermögen gilt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten und eine Rückgabefrist von 12 Monaten. Die Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung der Anteile an dem Sondervermögen durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht nicht. Die Möglichkeit der Gesellschaft, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, bleibt hiervon unberührt.

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von 12 Monaten können Wertverluste auftreten, indem der zuletzt festgestellte Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Marktwert zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Beginns der Mindesthalte- und Rückgabefrist 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 oder des Beginns der Mindesthaltefrist ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist erwartet haben.

Besonderheiten für Anleger der Anteilklasse F

Anteile der Anteilklasse F dürfen nur von Anlegern erworben werden, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Sollte ein solcher Vermögensverwaltungsvertrag gekündigt worden sein, werden die durch den Anleger zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Anteile der Anteilklasse F entweder zwangsweise zurückgegeben oder in Anteile einer anderen Anteilklasse umgewandelt.

Für den Anleger besteht somit das Risiko, dass er die von ihm angestrebte Haltedauer nicht oder nur über das Halten einer anderen Anteilklasse, für die ggf. höhere Kosten für ihn anfallen, realisieren kann und seine Anlage in das Sondervermögen früher als geplant wieder endet und er insoweit ein zusätzliches Wiederanlagerisiko trägt.

Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden.

Aussetzung der Anteilrücknahme

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger er-

forderlich erscheinen lassen. Ferner kann eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung spätestens nach 36 Monaten zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was zur Abwicklung des Sondervermögens führen kann.

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen, sein. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen auszusetzen. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit

ihre Anteile nicht zurückgeben können. Hierdurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund mangelnder Rückgabemöglichkeiten während der Rücknahmeaussetzung nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt und aufgrund dessen Anteile nicht zurückgenommen werden. Ferner kann die Gesellschaft gezwungen sein, Vermögensgegenstände des Sondervermögens während der Rücknahmeaussetzung unter Verkehrswert zu veräußern, wodurch der Anteilwert sinkt. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzlagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Sondervermögens führen, (siehe die Abschnitte „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens“) etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verlorengehen.

Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken

Die Gesellschaft verwaltet das Sondervermögen nach kaufmännischen und pflichtgemäßen Ermessen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben sowie der in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik. Entsprechend der Anlagepolitik (siehe Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“) steht es der Gesellschaft frei, alle Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden aus Gründen der Lesbarkeit zusammen auch nur „Immobilien“ genannt) zu verkaufen und hierfür das Verwaltungsrecht bezüglich des Sondervermögens zu kündigen.

Die Kündigung des Verwaltungsrechts hat zwingend die Aussetzung der Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zur Folge. Ausschüttungen aus Veräußerungserlösen im Falle eines Verkaufs von Immobilien sind jedoch erst nach erfolgter Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft nach Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen statthaft:

Im Fall der Kündigung des Verwaltungsrechts muss die Gesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände veräußern. Gelingt der Gesellschaft eine vollständige Veräußerung aller für das Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nicht vor Erlöschen des Verwaltungsrechts, gehen die dann noch dem Sondervermögen zuzurechnenden Vermögensgegenstände auf die Verwahrstelle kraft Gesetzes über. Ab

diesem Zeitpunkt hat die Verwahrstelle die Vermögensgegenstände dann grundsätzlich ihrerseits zu veräußern und das Sondervermögen abzuwickeln. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen endgültig abzuwickeln, es sei denn, sie überträgt das Verwaltungsrecht für das Sondervermögen mit Genehmigung der BaFin auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Aus den Erlösen aus Veräußerungen ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle ein halbjährlicher Abschlag auszuzahlen, soweit die Erlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und die Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten nicht den Einbehalt der gesamten oder eines Teils der Veräußerungserlöse im Sondervermögen verlangen.

Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft einen Verkauf von Vermögensgegenständen und sonstigen Verwaltungsmaßnahmen entsprechend den Anlagezielen (siehe hierzu Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“) regelmäßig prüfen und ggf. von ihrem kaufmännischen und pflichtgemäßen alleinigen Ermessen im Hinblick auf einen Verkauf aller Immobilien des Sondervermögens Gebrauch machen wird.

Die Gesellschaft plant ihr Verwaltungsrecht nur dann zu kündigen und einen Verkauf aller Immobilien nur dann durchzuführen, wenn sie davon ausgeht, dass auch sämtliche Immobilien in einem geordneten Verkaufsprozess mit einer hohen Wahrscheinlichkeit innerhalb eines für Immobilien des Sondervermögens angemessenen Zeitraums veräußert werden können. Zur Erreichung dieses Zwecks strebt die Gesellschaft in einem solchen Falle an, insbesondere Portfolio-transaktionen, d. h. gleichzeitiger Verkauf mehrerer

oder aller Immobilien an einen Erwerber, durchzuführen, um das Risiko nur einer Teilveräußerung der Immobilien zu reduzieren. Zur Vorbereitung einer oder mehrerer solcher Portfoliotransaktionen wird die Gesellschaft – sofern notwendig oder sinnvoll – unter Berücksichtigung der 49 % Höchstliquiditätsgrenze ggf. bereits zu einem früheren Zeitpunkt einzelne Immobilien zur Portfoliobereinigung verkaufen. Gelingt der Gesellschaft der Abschluss der Verkäufe sämtlicher Immobilien nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist, so gehen die dann noch verbliebenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abzuwickeln hat.

Ein fester Entschluss zur Kündigung des Verwaltungsrechts zu einem bestimmten Termin und ein fester Abwicklungstermin bestehen nicht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er die von ihm angestrebte Haltedauer nicht realisieren kann und seine Anlage in das Sondervermögen früher als geplant wieder endet und er insoweit ein zusätzliches Wiederanlagerisiko trägt.

In Zusammenhang mit der Abwicklung des Sondervermögens infolge der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschaft die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird. Die Folge ist, dass dem Anleger eine Wertentwicklung seines Anteils entgeht, welche bei einer längeren Haltedauer der Immobilien mitunter eingetreten wäre.

Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der Gesellschaft abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach

Kündigung des Verwaltungsrechtes und Übergang der Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Sondervermögen verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko des Wertverlustes seiner Anlage, der mitunter nicht unerheblich sein kann.

Zudem steht dem Anleger für einen längeren Zeitraum, als von ihm etwaig geplant, bis zur endgültigen Abwicklung des Sondervermögens ggf. keine Liquidität aus seiner Anlage zur Verfügung.

Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft auf Verlangen der BaFin

Sofern das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren ein Fondsvolumen von mindestens EUR 150 Mio. nicht erreicht hat, besteht die Möglichkeit, dass die BaFin verlangen kann, dass die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt. Folgen und Risiken der Kündigung durch die Gesellschaft sind in dem vorstehenden Absatz beschrieben.

Für den Anleger besteht in diesem Fall zum einen das Risiko, dass die Gesellschaft die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußern kann, so dass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass angefallene Kosten und Steuern für den Erwerb der Vermögensgegenstände des Sondervermögens das Gesamtergebnis der Anlage der Anleger in das Sondervermögen umso stärker reduzieren werden, je kürzer der Zeitraum bis zur Auflösung des Sondervermögens ist.

Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung

Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle besteht für den Anleger das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Ferner können bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle dem Sondervermögen Steuern, z. B. Grunderwerbsteuern aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile an dem Sondervermögen nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen. Solche Änderungen können sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile in diesem

Fall kostenlos in Anteile des anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umtauschen oder seine Anteile ohne weitere Kosten zurückgeben. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Immobilien-Sondervermögen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe des Anteils können Ertragssteuern anfallen. Bei einem Umtausch der Anteile in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögens mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kann der Anleger mit Steuern belastet werden, etwa wenn der Wert der erhaltenen Anteile höher ist als der Wert der alten Anteile zum Zeitpunkt der Anschaffung.

Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Das Sondervermögen bleibt dadurch zwar unverändert, wie auch die Stellung des Anlegers. Der Anleger muss aber im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in das Sondervermögen unter neuer Verwaltung nicht investiert bleiben möchte, muss er seine Anteile zurückgeben. Hierbei können Ertragssteuern anfallen. Ferner können bei dem Übergang des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen Steuern, z. B. Grunderwerbsteuern aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die andere Kapitalverwaltungsgesellschaft, belastet werden.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten und ihre Anlage – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren.

Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden (siehe auch Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“).

Die hierdurch gleichzeitig hervorgerufene eingeschränkte Verfügbarkeit von Anteilen an dem Sondervermögen kann ferner dazu führen, dass ein Anleger auch von Dritten keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen erwerben kann (sofern solche Drittangebote überhaupt bestehen) oder nur zu einem Preis, der deutlich über dem von der Gesellschaft bzw. der Verwahrstelle ermittelten Wert eines Anteils liegt.

Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens

Die Gesellschaft verwaltet das Sondervermögen im besten Interesse des Anlegers nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen. Jedoch besteht für den Anleger das Risiko, dass die Gesellschaft trotz Handelns nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen bei Ankauf, Bestandshaltung und/oder Verkauf von Vermögensgegenständen des Sondervermögens falsche Einschätzungen bezüglich der Markt- und/oder Standortentwicklung trifft. So kann sich die Gesellschaft bezüglich der Einschätzung eines wirtschaftlichen günstigen Ankaufs- und Verkaufszeitraums irren und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standortes falsch einschätzen.

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht bzw. vergleichbaren Rechten im Ausland

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens auch außerhalb der Bundesrepublik Deutschland investieren. Zwar muss die Gesellschaft sicherstellen, dass ausländische Rechte, die an den Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften erworben werden oder mit denen die zu erwerbenden Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften belastet sind, deutschen Rechtspositionen, die sie für Rechnung des Sondervermögens eingehen darf, vergleichbar sind. Dennoch wird es dabei immer wieder auch zulässige Unterschiede geben, die die nachfolgend dargestellten Risiken, die sich in erster Linie auf deutsche Belastungen beziehen, verstärken können. Gleiches kann sich daraus ergeben, dass sich der Erwerbvorgang als solcher im Ausland anders, ggf. komplexer gestaltet, als bei einem Erwerb von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften in Deutschland.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

■ Mittelbare Beteiligungsstruktur/ Durchleitungsrisiko

Es ist beabsichtigt, für Rechnung des Sondervermögens Investitionen in Immobilien ggf. auch über Immobilien-Gesellschaften zu tätigen. Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können die in diesem Abschnitt beschriebenen Risiken auch auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften auftreten.

Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an das Sondervermögen weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Mit einer mittelbaren Beteiligungsstruktur verbundene Risiken können zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung hinsichtlich der Rentabilität der Beteiligung führen.

■ **Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)**

Vor einer Investition in eine Immobilie wird jeweils eine technische und rechtliche Ankaufsprüfung von Sachverständigen und fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Gesellschaft erfolgt dann anhand eines Auswahlprozesses, der insbesondere die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben nach den Anlagebedingungen berücksichtigt. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sorgfältiger Auswahl von Sachverständigen und fachkundigen Beratern und sorgfältiger Prüfung durch die Gesellschaft bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen, die der Gesellschaft und/oder ihren sachkundigen Beratern übermittelt werden, können das Ergebnis des Sondervermögens in der Folge negativ beeinflussen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses

durch die Gesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt, und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus können auch bei Ankaufsprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, Kosten anfallen, die das Sondervermögen zu tragen hat. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines vorzeitigen Abbruchs oder einer fehlgeschlagenen Ankaufsprüfung ggf. Strafzahlungen für das Sondervermögen fällig werden.

■ **Marktentwicklung und Marktumfeld**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld beeinflusst. Dies kann sich negativ auf die Vermietungssituation und die Wertentwicklung der Immobilien auswirken. So können die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte des Sondervermögens aufgrund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist auch von Veränderungen des Marktumfeldes und der Konkurrenzsituation abhängig. Es ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang zum Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien auf den

Markt gelangen und ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

▪ **Standortrisiko, Mietniveau, Mieterbonität**

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich unter anderem aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht vorhergesehen wurden. Diese Risiken können trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten bzw. zu verbessern, auftreten.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen als geplant. So kann z. B. der Spielraum für Mieterhöhungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen, rechtlichen (z. B. durch den Erlass einer sog. Mietpreisbremse) und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet. Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern, z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Dies gilt insbesondere für gewerblich vermietete Mietflächen, da gewerbliche Mieter stärker von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen betroffen sein können.

▪ **Vermietung, Anschlussvermietung und Leerstandsrisiko**

Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen beim Sondervermögen führen. Gravierende Mietausfälle können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Falle einer Fremdfinanzierung der betreffenden Immobilie nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst zu leisten oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank etwaige im Zusammenhang mit der Immobilie begebene Sicherheiten verwertet.

Die Mieter der Immobilien sind auch berechtigt, ihren Mietvertrag aus wichtigem Grund, z. B. bei einer wesentlichen Vertragspflichtverletzung der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Ihrer Eigenschaft als Vermieter, zu kündigen. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses kann das wirtschaftliche Ergebnis (etwa bei Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen) des Sondervermögens signifikant nachteilig beeinträchtigen, was sich wiederum nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann.

Ferner kann die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen sein, einer Änderung der Mietverträge zugunsten von Mietern zuzustimmen, wodurch sich die Mieteinnahmen reduzieren können.

Generell besteht bei einer Vermietung das Risiko, dass einzelne Vertragsklauseln nicht wirksam (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung/-setzung, Nebenkostenumlage oder Schönheitsreparaturen) oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind. Dies kann zu Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen. Die Folge kann der Ausfall oder die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für das Sondervermögen sein.

Sofern Mietverträge gleich welchen Grundes vorzeitig beendet werden bzw. es bei Ablauf eines Mietvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt das Sondervermögen wirtschaftlich das Risiko der Anschlussvermietung. Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z. B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Mieterzugeständnisse wie Aus- bzw. Umbaukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten oder durch zusätzlichen Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand, oder zu einer Verringerung der Miethöhe im Vergleich zur vorherigen Vermietung. In solchen Situationen besteht auch das Risiko, dass die Mietflächen teilweise oder dauerhaft nicht wieder vermietet werden können (Leerstandsrisiko), was zu erheblichen Einnahmeausfällen und Wertverlusten der betreffenden Immobilie führen kann.

■ **Versicherung, zufälliger Untergang**

Risiken können sich aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) ergeben, sofern sie aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind.

Es besteht auch das Risiko, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht erfüllt, woraus dem Sondervermögen ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen kann. Auch Lücken im Versicherungsschutz oder Ausschlussgründe (Verzug der Prämienzahlung oder anderweitige Pflichtverletzungen durch den Versicherten) oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen können dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche des Vermieters nicht oder erst nach Verhandlungen oder Rechtstreitigkeiten durchgesetzt werden können, bzw. dass kein oder nur ein teilweiser Versicherungsschutz besteht. Eine Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zumindest vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss.

Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz nicht erhältlich ist. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat ggf. das Sondervermögen als Vermieter die Differenz zu tragen.

Das i. d. R. nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. durch Kriegseinwirkungen) sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilien des Sondervermögens und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus diesen Immobilien gehen letztlich zu Lasten des Sondervermögens. In derartigen Fällen ist sogar der Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

■ **Terrorrisiken**

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Dieses Risiko kann sich selbst dann für das Sondervermögen ergeben, wenn solche Risiken versichert werden, sofern sie aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind. Die Gesellschaft kann in diesem Zusammenhang nach wirtschaftlichen und sachlichen Erwägungen entscheiden, ob und in wieweit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden.

■ **Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel**

Risiken aus Altlasten (d. h. nicht entdeckte Bodenverunreinigungen und -kontaminationen) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen. Diese können zu Lasten der Eigentümer der Immobilien gehen.

Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten für Umweltschäden zu zahlen sein können. Im Verhältnis zu Mietern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen kommen.

Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudemängeln und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage erheblich schmälern.

■ **Projektentwicklung**

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Terminverzögerungen bei der Fertigstellung können sich auch bei sorgfältig ausgewählten Vertragspartnern ergeben. Ferner kann der Erfolg der Vermietung von der Nachfragesituation erst im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig sein, so dass hier ein höheres Prognoserisiko bestehen kann.

■ **Genehmigungen**

Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht erteilt bzw. widerrufen werden.

■ **Baumängel**

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Solche Risiken oder sich verändernde behördliche Auflagen werden insbesondere bei dem Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken basierend auf Schäden dieser Art sind jedoch auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig auszuschließen.

Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der

Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für das Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Das Baumängelrisiko besteht insoweit zu Lasten des Sondervermögens. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

▪ **Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistungen**

Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige Vermietbarkeit als auch für die Wertentwicklung von Immobilien eine große Bedeutung.

Vor dem Erwerb der Immobilien werden umfassende technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durchgeführt. Dennoch kann das Risiko bestehen, dass neben den zum Zeitpunkt der Investition bereits bekannten Schäden und Mängeln weitere Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen, noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht eines oder des/r Mieter(s) der Immobilie abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von nicht erkannten Baumängeln, ungenügende Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsphase oder die ungenügende Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sind möglicherweise in voller Höhe von den Eigentümern, mithin von der Gesellschaft zu Lasten des Fondsvermögens zu tragen.

Doch auch für den Fall, dass Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen.

Bei Investitionen in Immobilien tragen die jeweiligen Eigentümer damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

▪ **Instandhaltung und Instandsetzung**

Es besteht das Risiko, dass z. B. wegen zunehmendem Instandhaltungsbedarf aufgrund des Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie durch die für das Sondervermögen handelnde Gesellschaft erwartet.

Zudem können auch bei Anschlussvermietungen von Mietflächen durch Ablauf von Mietverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Immobilie erforderlich werden. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die aus der Liquidität des Sondervermögens oder durch Fremdfinanzierungen zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert und das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken kann.

▪ Öffentlich-rechtliche Risiken

Eine für Rechnung des Sondervermögens erworbene Immobilie kann unter Denkmalschutz stehen. Hieraus resultiert das Risiko, dass Änderungen am Gebäude oder Nutzungsänderungen einer besonderen Genehmigung der Denkmalbehörde erfordern. Dies kann u. U. zu einem nicht eingeplanten finanziellen Mehraufwand führen. Ebenso ist der Eigentümer eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes verpflichtet, das Denkmal entsprechend zu erhalten, was höhere Wartungs- und Instandhaltungskosten zur Folge haben kann.

Die Immobilie könnte ferner im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes liegen. Im Hinblick auf ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet sind dabei die folgenden Risiken zu berücksichtigen: Der Verkauf, die Belastung des Grundbesitzes (etwa mit einer Grundschuld) und der Abschluss von Mietverträgen erfordern eine gesonderte behördliche Zustimmung. Darüber hinaus kann der Eigentümer der Immobilie zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen für öffentliche Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden. Die gleichen Risiken bestehen, wenn die Immobilie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass für das Grundstück bzw. die Immobilie eine Veränderungssperre erlassen worden ist. Solange eine Veränderungssperre besteht, dürfen Baurechte grundsätzlich nicht ausgeübt werden. Eine Veränderungssperre zieht zwar keine Zustimmungserfordernisse der Behörde im Falle eines Verkaufs des Grundstücks bzw. der Immobilie mit sich. Hierdurch kann aber eine zukünftig geplante Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt werden, was sich nachteilig auf den Verkaufserlös und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann.

▪ Risiken bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge nicht vollzogen werden und die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft deshalb ggf. kein Eigentum an der betreffenden Immobilie erwirbt und es dem Sondervermögen an eingeplanten Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie fehlt. In diesem Zusammenhang besteht bei Rückabwicklung von Kaufverträgen bei wirtschaftlicher Betrachtung auch das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Bei einer verzögerten Abwicklung des Erwerbs besteht zudem das Risiko, zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital tragen zu müssen.

Da bei der Veräußerung von Immobilien des Sondervermögens der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der entsprechenden Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts (z. B. Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe, Mietvertragskonditionen- und Laufzeit), von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage von Investoren, sowie von markt- und objektspezifischen Entwicklungen und gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Immobilie zu für den Anleger günstigen Konditionen erfolgen wird. Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers am Sondervermögen basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen.

Erst später bekannt werdende Altlasten oder Baumängel können den Verkauf der betreffenden Immobilie erschweren und zu zusätzlichen Beseitigungskosten und Aufwendungen führen, die zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen können.

Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen oder aus einer daraus resultierenden Rückabwicklung des Erwerbs der Immobilie), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen, die den Verkaufserlös merklich reduzieren können. Sollte der Verkauf einer Immobilie nicht gelingen, bzw. eine Anschlussfinanzierung nicht beschafft werden können, besteht die Möglichkeit, dass die betreffende Immobilie zwangsverwertet werden muss. Bei Eintritt dieser Fälle ist es nicht auszuschließen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis des Sondervermögens wesentlich verschlechtert und dies beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag führt.

Nach Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrecht-

lichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

■ **Blindpool-Risiko**

Es ist wahrscheinlich, dass im Zeitpunkt, in dem der Anleger die Anteile am Sondervermögen zeichnet, die Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben werden sollen, noch nicht feststehen (sog. Blindpool). Daher besteht das Risiko, dass sich nicht in ausreichendem Maße Immobilien finden lassen, die den Investitionskriterien genügen, wodurch sich insbesondere der Ankaufprozess verlängern kann. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage des Sondervermögens auswirken, da ggf. Mieteinnahmen nicht zum erwarteten Zeitpunkt zur Verfügung stehen oder die betreffenden Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen erworben werden können.

■ **Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition**

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung bei im Ausland belegenen Immobilien (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Zudem können die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch

genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus. Beispielsweise bei einer 50 %-igen Kreditfinanzierung würde sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Kapital des Sondervermögens im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Ferner besteht das Risiko, dass, anders als erwartet, während der Investitionsphase kein oder nicht ausreichend Fremdkapital zur anteiligen Finanzierung der Immobilien zur Verfügung steht bzw. das Fremdkapital nur zu ungünstigen Konditionen verfügbar ist, wodurch ein höherer Eigenkapitaleinsatz der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens erforderlich werden kann. In diesem Fall kann ggf. der Ankauf von Immobilien nicht im geplanten Umfang erfolgen. Ein geringerer Ankauf von Immobilien hätte eine geringe Diversifikation des Immobilienportfolios mit höheren Konzentrationsrisiken auf eine geringere Zahl von Vermögensgegenständen zur Folge.

Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zu Lasten des Sondervermögens entwickeln.

Sollten mit dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann.

Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die das Sondervermögen zu tragen hätte. Sollte keine Anschlussfinanzierung erhältlich sein, besteht ferner das Risiko, dass die finanzierte Immobilie ggf. zu ungünstigen Konditionen veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden muss (siehe auch Abschnitt „Risiko durch Kreditaufnahme“).

Eine Fremdfinanzierung von Immobilien verringert unter Umständen die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge von Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, kann daher steigen (siehe Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“).

■ **Auslandsimmobilien**

Grundsätzlich werden in Europa belegene Immobilien für das Sondervermögen erworben. Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen – auch bezeichnet als „DBA“ –, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.

- **Belastung mit einem Erbbaurecht**

Sofern ein Erbbaurecht erworben wird, ist zu bedenken, dass der Grundstückseigentümer üblicherweise der Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts zustimmen muss. Sofern der Eigentümer seine Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung ohne ausreichenden Grund verweigert, kann diese gerichtlich ersetzt werden. Das damit verbundene zeitliche Risiko verbleibt jedoch beim Erbbaurechtsnehmer.

Erstreckt sich das Erbbaurecht an einem Gebäude über mehrere benachbarte Grundstücke mit jeweils selbstständigen Erbbaurechtsverträgen, besteht das Risiko der Unwirksamkeit des gesamten Erbbaurechts. Beim Erwerb eines Erbbaurechts ist deshalb gesondert auf das Bestehen eines sog. Nachbarerbbaurechts zu achten. Ein solches Nachbarerbbaurecht ist jedoch im Rahmen der rechtlichen oder technischen Ankaufsprüfung nicht immer zweifelsfrei erkennbar.

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht darüber hinaus das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft kann dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

- **Rechtsänderungsrisiko**

Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung oder eine Änderung dessen kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

- **Bewertungsrisiken**

Die Bestimmung des zuletzt angesetzten Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der Erträge aus den zur Verfügung stehenden Vermögenswerten, die bewertet werden, abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln.

Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der durch deren Veräußerung erzielt wird, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Der Preis kann niedriger sein und ggf. ist das Objekt auch gar nicht veräußerbar.

Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen auch Risiken enthalten.

Sollte innerhalb der für Liquiditätsanlagen vorgesehenen Grenze (maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen nach Ablauf der Anlaufzeit von vier Jahren in liquiden Mitteln, wie z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) ein höherer Anteil des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen investiert sein, so erhöhen sich diese Risiken entsprechend. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das Sondervermögen ein solcher höherer Anteil in Liquiditätsanlagen, z. B. nach Veräußerung eines größeren Immobilienportfolios, gehalten wird.

Zudem besteht bei einer Investition in derartige Liquiditätsanlagen das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften, nur geringere als die angestrebten Ergebnisse erzielen kann, so dass letztlich die angestrebte Rentabilität aus der Vermögensanlage durch die Anleger nicht generiert werden kann. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, dass überhaupt keine Rendite oder, z. B. bei Einführung von Negativzinsen, gar ein Verlust erzielt wird und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei dem entsprechenden Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen und es wäre auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung, insbesondere an einer Börse, können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein. Diese Umstände können sich negativ auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken, insbesondere in Fällen, in denen es für das Sondervermögen erforderlich ist, die betreffenden Finanzprodukte zu für den Anleger ungünstigen Konditionen zu veräußern.

Konzentrationsrisiko

Weitere Risiken können durch eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte entstehen, dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren

Börsennotierte Wertpapiere unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwicklung der Gewinne des emittierenden Unternehmens sowie die Entwicklungen der Branche und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Das Vertrauen der Marktteilnehmer in das jeweilige Unternehmen kann die Kursentwicklung ebenfalls beeinflussen. Dies gilt insbesondere bei Unternehmen, deren Aktien oder Wertpapiere erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind; bei diesen können bereits geringe Veränderungen von Prognosen zu starken Kursbewegungen führen. Ist bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren, im Besitz vieler Aktionäre befindlichen Aktien (sogenannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge dieser Aktie eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen. Dies gilt entsprechend auch für sonstige börsennotierte Wertpapiere.

Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das zum Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen im Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu,

dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-) Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber i. d. R. geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Risiko von negativen Habenzinsen

Die Gesellschaft legt liquide Mittel des Sondervermögens bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des Sondervermögens an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Soweit andere Verfahren mit ähnlicher Wirkungsweise vereinbart sind, können auch diese zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto führen.

Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften

Zwar darf die Gesellschaft für das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken abschließen, dennoch ergeben sich auch aus diesen Absicherungsgeschäften Risiken, die sich negativ auf den Wert des Sondervermögens auswirken können. Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Fondsvermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.
- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, so dass die dem Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingekommenen Optionsprämie.
- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannte Over-the-counter (OTC)-Geschäfte, können folgende Risiken auftreten:

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des Sondervermögens am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.
- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.
- Der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivategeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß. Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken, weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern, und/oder zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte Sicherheiten. Derivate können im Wert steigen. Die erhaltenen Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten, in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen oder Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, müssen jedoch von der Gesellschaft für das Sondervermögen in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurück gewährt werden. Dann müsste das Sondervermögen die bei den Sicherheiten erlittenen Verluste tragen.

Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen.

Währungsrisiko

Vermögenswerte des Sondervermögens können nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Anlagebedingungen in anderen Währungen als der Fondswährung angelegt und Verbindlichkeiten in anderen Währungen eingegangen werden. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Sondervermögens.

Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

Die Risiken der Investmentanteile, die für das Sondervermögen erworben werden (sogenannte Zielfonds), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesem Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Da die Manager der einzelnen Zielfonds voneinander unabhängig handeln, kann es aber auch vorkommen, dass mehrere Zielfonds gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können bestehende Risiken kumulieren, und eventuelle Chancen können sich gegeneinander aufheben. Es ist der Gesellschaft im Regelfall nicht möglich, das Management der Zielfonds zu kontrollieren. Deren Anlageentscheidungen müssen nicht zwingend mit den Annahmen oder Erwartungen der Gesellschaft übereinstimmen. Der Gesellschaft wird die aktuelle Zusammensetzung der Zielfonds oftmals nicht zeitnah bekannt sein. Entspricht die Zusammensetzung nicht ihren Annahmen oder Erwartungen, so kann sie ggf. erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Investmentvermögen zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Investmentvermögens zurückgibt. Hierdurch kann die Liquiditätssituation des Sondervermögens verschlechtert werden.

Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko

Unter Beachtung der gesetzlichen, insbesondere durch das KAGB, und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z. B. nur weniger Sektoren, Nutzungsarten, Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Ferner können weitere Risiken dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in z. B. bestimmte Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Länder oder Baualtersklassen erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Das Sondervermögen ist spätestens nach Ablauf der Anlaufzeit von vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überwiegend in Immobilien in Europa investiert. Es besteht damit sowohl ein geografischer als auch ein sektoraler Schwerpunkt, so dass ein Konzentrationsrisiko im Hinblick auf Immobilien in Europa besteht.

Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr.

In der Anlaufzeit (siehe hierzu auch die Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt „Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit“) kann ein erhöhtes Konzentrationsrisiko bestehen, da die vorgeschriebenen Diversifikations- und Risikostreuungsregeln gemäß den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des KAGB, und den Anlagebedingungen in der Anlaufzeit noch nicht erfüllt sein müssen.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Investmentvermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit des Investmentvermögens beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach dem KAGB oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann ggf. die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm kann das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnten zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteil-Rückgaben fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu oder aus dem Fondsvermögen Liquidität ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (siehe Abschnitte „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie § 12 Abs. 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Fonds führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann den Fondsmanager veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse die vom Gesetz (maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen nach Ablauf der Anlaufzeit in liquiden Mitteln, wie z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) oder eine von der Gesellschaft intern für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände ohne Abschläge, zeitliche Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl in das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können. Das Sondervermögen ist derzeit (Stand: 9. Dezember 2019) nicht in Zielfonds investiert, deren Anteilscheinrückgabe ausgesetzt ist. Sollte sich dies ändern, wird die Gesellschaft hierüber auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de gesondert informieren.

Das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften illiquide Vermögensgegenstände sind.

Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend der in den Anlagebedingungen dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen (siehe Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“). Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des

Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

Nach der Anlagestrategie können Investitionen für das Sondervermögen auch in Regionen/Ländern außerhalb Deutschlands getätigt werden. Aufgrund nationaler und/oder lokaler Feiertage in diesen Regionen/Ländern kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und Bewertungstagen des Sondervermögens kommen. Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens möglicherweise an einem Tag, der kein Bewertungstag ist, auf Marktentwicklungen in den Regionen/Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Bewertungstag, der kein Handelstag in diesen Regionen/Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann die Gesellschaft gehindert sein, Vermögensgegenstände des Sondervermögens in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit der Gesellschaft nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Das Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital aus-

wirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen ist und dadurch der Wert des Fondsvermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück erhalten.

Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittenten“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend: „Kontrahenten“), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen. Das Ermittetenrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

Risiko durch zentrale Kontrahenten

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty „CCP“) tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für das Sondervermögen ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird er als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangenen Ge-

schäften auszugleichen (z. B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP seinerseits überschuldet wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

Das operationelle Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KVG oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Das Sondervermögen kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden. Hierdurch kann es unter anderem zu Schadensersatzforderungen kommen, bezüglich derer sich die Gesellschaft ggf. aus dem Sondervermögen schadlos halten kann.

Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung, fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes oder ähnlichen Gründen, Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z. B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Anspruch hat, ausbleiben, in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position dem oben dargestellten Währungsrisiko.

Rechtliche und politische Risiken

Für das Sondervermögen dürfen Investitionen in Rechtsordnungen getätigt werden, bei denen deutsches Recht keine Anwendung findet bzw. im Fall von Rechtsstreitigkeiten der Gerichtsstand außerhalb Deutschlands ist. Hieraus resultierende Rechte und Pflichten der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens können von denen in Deutschland zum Nachteil des Sondervermögens bzw. des Anlegers abweichen. Politische oder rechtliche Entwicklungen einschließlich der Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Rechtsordnungen können von der Gesellschaft nicht oder zu spät erkannt werden oder zu Beschränkungen hinsichtlich erwerbbarer oder bereits erworbener Vermögensgegenstände führen. Diese Folgen können auch entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Verwaltung des Sondervermögens in Deutschland ändern. Darüber hinaus können sich die Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise des Miet- oder Baurechtes, wert- und funktionsbeeinflussend auswirken.

Schlüsselpersonenrisiko

Die Rentabilität der Anlage in das Sondervermögen ist unter anderem von der effizienten Geschäftsführung der Gesellschaft und des Asset und Property Managements des Sondervermögens abhängig. Die Effizienz der Geschäftsführung der Gesellschaft hängt dabei unter anderem mit der Qualifikation, der Erfahrung, den Marktkenntnissen und den Geschäftsverbindungen der jeweiligen Geschäftsführung zusammen. Geschäftsführungsfehler vor allem bei Vertragsabschluss und bei der Vertragsdurchführung oder Fehlentscheidungen bei Investitionen oder Fehlverwendungen von Anlagegeldern können dazu führen, dass die angestrebten Erträge für das Sondervermögen nicht erzielt oder höhere Kosten verursacht werden.

Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements ab.

Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren und der Verlust von Schlüsselpersonal kann die vorgenannten Risiken weiter erhöhen.

Verwahrisiko

Grundsätzlich sind die Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht verwahrfähig. Dennoch ist es dem Sondervermögen auch möglich, in dem in den Anlagebedingungen festgelegten Umfang (insbesondere innerhalb der vierjährigen Anlaufzeit des Sondervermögens bis zu 100 % des Wertes des Sondervermögens) in verwahrfähige Vermögensgegenstände anzulegen. Das

Sondervermögen ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag gegenüber dem Sondervermögen können das Sondervermögen bei der Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge von Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen, missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) oder höherer Gewalt zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände oder zu einer verzögerten Herausgabe der Vermögensgegenstände kommen. Diese Fälle können sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Insbesondere folgende Verwahrisiken können bestehen:

- Rechtsrisiken bei im Ausland belegenen Immobilien (z. B. keine dem deutschen Recht vergleichbare Eigentümerstellung, keine den deutschen Maßstäben entsprechende Rechtssetzung, Rechtsanwendung und Gerichtsbarkeit);
- Ausführungs- und Kontrahentenrisiko (z. B. Beschränkung der Lagerstellen, schlechte Bonität der Lagerstellen und der Kontrahenten, die zum Ausfall der Gegenseite führen, ohne dass ein gleichwertiger Ersatz gefunden wird);

- Insolvenzrisiko der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle: die Herausgabe der Vermögensgegenstände des Sondervermögens kann in einem solchen Fall möglicherweise stark erschwert sein oder nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden; Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden;
- Finanzmarkt- und Währungsrisiken (z. B. Staatsinsolvenz, Währungsrestriktionen);
- Politische und ökonomische Risiken (z. B. Verstaatlichung/Enteignung von Vermögensgegenständen, beeinträchtigende Vorschriften für Finanzsektoren);
- Das Prüfungswesen entspricht nicht dem internationalen Standard;
- Markt- und Erfüllungsrisiken (z. B. Verzögerung bei der Registrierung von Wertpapieren, Mängel in der Organisation der Märkte, Fehlen zuverlässiger Preisquellen).

Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert. Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handel mit anderen Vermögensgegenständen für das Sondervermögen.

Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit

Das KAGB sieht eine vierjährige Anlaufzeit für Immobilien-Sondervermögen, wie dem Sondervermögen, vor, bis bestimmte Anlagegrenzen eingehalten werden müssen. Werden nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit bestimmte, im KAGB geregelte Anlagegrenzen für das Sondervermögen nicht eingehalten und gelingt es der Gesellschaft nicht, innerhalb angemessener, ggf. von der BaFin gesetzter Frist die Anlagegrenzen einzuhalten, so kann im äußersten Fall die Gesellschaft von der BaFin aufgefordert werden, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen.

Infolge der Kündigung sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auszusetzen. Das Sondervermögen geht mit Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln oder alternativ mit Genehmigung der BaFin eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für dieses Sondervermögen zu bestellen hat.

Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung nicht ändert und sich dies nachteilig auf das Sondervermögen und die Anlage des Anlegers auswirkt.

Besondere Risiken bei der Anlage in Gewerbeimmobilien

Das Sondervermögen wird insbesondere in Immobilien investieren, die als Gewerbeimmobilien genutzt werden. Hieraus können sich zusätzlich zu den besonderen Risiken für Immobilien-Sondervermögen noch die folgenden Risiken ergeben.

Risiko aufgrund der Anlagepolitik des Sondervermögens und der damit einhergehenden Portfoliostrategie

Das Portfoliostrategierisiko resultiert zum einen aus dem trotz des Diversifikationseffektes in einem Portfolio verbleibenden Teil des Risikos, dass vorwiegend Immobilien, die als Gewerbeimmobilien einzuordnen sind, erworben werden sollen. Zum anderen ergibt es sich aus dem Risiko von Verlusten aufgrund nicht korrekt prognostizierter Marktänderungen, denen insbesondere Gewerbeimmobilien ausgesetzt sind, die sich dann unmittelbar über entsprechend nicht korrekt berechnete Korrelationen zwischen den Vermögensgegenständen auswirken.

Diese Risiken werden grundsätzlich auch dadurch beeinflusst, in welchem Ausmaß durch die Gesellschaft Risiken im Rahmen der Gewichtung der Immobilien eingegangen werden. So besteht beispielsweise das Risiko, dass die Fokussierung auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien zu einem niedrigeren Anlageerfolg für den Anleger führen kann, als im Vergleich zu anderen Immobilienklassen, oder auch das Risiko, dass die gewählte Gewichtung der einzelnen Segmente Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien nicht optimal für den Anlageerfolg ist.

Betreiber- bzw. Operator Risiko

Für den Fall, dass Immobilien der Segmente wie z. B. Logistik oder Hotel für das Sondervermögen erworben werden, kann es aus investmentrechtlichen und investmentsteuerlichen Gründen notwendig sein, dass bei der Vermietung eine Betreibergesellschaft zwischengeschaltet ist, die den eigentlichen Mieter und/oder Betreiber steuert.

Derartige Immobilien sind i. d. R. mittel- bis langfristig je Gewerbeeinheit und an eine Vielzahl von Mietern vermietet. Dabei wird die Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und das Mieter-

management meist von einem externen Verwalter als Generalmieter übernommen. Die vom Generalmieter an das Sondervermögen zu entrichtende Miete orientiert sich an den aus der Untervermietung erzielten Mieterlösen abzüglich einer Gebühr für die Leistungen des Generalmieters hinsichtlich der Verwaltung der betreffenden Gewerbeimmobilie. Kommt ein derartiger Generalmieter bzw. Verwalter seinen Verpflichtungen aus dem Generalmietvertrag nicht bzw. nicht rechtzeitig nach, kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage des Sondervermögens führen. Das gleiche gilt für den Fall, dass die jeweiligen Untermieter ihren Verpflichtungen aus dem Untermietvertrag gegenüber dem jeweiligen Generalmieter nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommen. Bei einem Ausfall des Generalmieters bzw. Verwalters (Adressenausfallrisiko) besteht zudem das Risiko, dass aufgelaufene Forderungen gegen den ursprünglichen Generalmieter bzw. Verwalter uneinbringlich werden und dass ein neuer Generalmieter bzw. Verwalter nur zu ungünstigeren Konditionen die Verwaltung des Objektes übernimmt oder dass sich gar kein neuer Generalmieter bzw. Verwalter findet.

Vermietungssituation/Anschlussvermietung

Anschlussvermietungen nach Ablauf der bestehenden Mietverträge sind nur schwer prognostizierbar. Längere Mietausfallzeiten und/oder Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen sowie erhebliche Aufwendungen für eine Mieter-, Verwalter- und/oder Untermietergewinnung können die Liquidität, die Ausschüttungen und die Rendite des Sondervermögens ggf. stark negativ beeinflussen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch veränderte demografische oder wirtschaftliche Entwicklungen am jeweiligen Standort oder durch

eine Veränderung der Wettbewerbssituation die wirtschaftliche Lage der jeweiligen Gewerbeimmobilie langfristig verändern kann.

Die kalkulierten Erträge des Sondervermögens setzen angenommene Vermietungsquoten voraus. Es besteht das Risiko, dass diese Vermietungsquoten trotz intensiver Vermietungsbemühungen nicht erreicht werden. Leerstände, welche über die kalkulierte Vermietungsquote hinausgehen, beeinflussen die Ausschüttung und Rendite des Sondervermögens.

Dieses Risiko erhöht sich insbesondere dann zusätzlich, wenn, wie bei Gewerbeimmobilien nicht unüblich, die Immobilie nur an einen, einen Hauptmieter oder eine geringe Anzahl von Mietern vermietet ist.

Veränderung der rechtlichen Grundlagen

Es ist nicht auszuschließen, dass es durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung zu Belastungen für Vermieter und das Sondervermögen kommen kann.

Instandhaltung/Werterhaltung

Die Entwicklung von Immobilien, die als Gewerbeimmobilien genutzt werden, ist stark vom Standort abhängig. Darüber hinaus müssen Gewerbeimmobilien, um ihren Wert zu erhalten, in bestimmten Zyklen revitalisiert und modernisiert werden. Solche Revitalisierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen können nur schwer prognostiziert werden. Darüber hinaus können aufgrund von gesetzlichen Änderungen und/oder behördlichen Verpflichtungen zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen notwendig werden, die nicht immer von den jeweiligen Mieteinnahmen gedeckt werden können. Ferner ist nicht immer

vorgesehen, den Mieter und/oder den etwaigen Untermieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder Renovierungen zu verpflichten, so dass bei Beendigung eines Mietverhältnisses der betreffende Teil der Wohnimmobilie nicht immer gleitend weitervermietet werden kann.

Neubauvorhaben

Das Sondervermögen wird Immobilien auch zu Zeitpunkten erwerben, in denen sie noch gar nicht errichtet sind. Neubauvorhaben werden am Immobilienmarkt zu wirtschaftlich attraktiveren Kaufpreisen angeboten als bereits vollständig errichtete Immobilien. Dem günstigeren Einstieg stehen die erhöhten Risiken eines Neubauvorhabens gegenüber, da Gewerbeimmobilien strengerem bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen, die ggf. auch von den zuständigen Baubehörden unterschiedlich ausgelegt werden können. Diese bautypischen Risiken erstrecken sich auf die Genehmigungsphase und die Bauerrichtungsphase, bei der es sowohl im zeitlichen Ablauf, als auch in der Qualität der erhaltenen Leistungen zu Risiken kommen kann.

Besonderheiten bei Wohnimmobilien

Auf Basis der Anlagestrategie ist es möglich, auch reine Wohnimmobilien für das Sondervermögen zu erwerben. Hieraus können sich besondere Risiken ergeben, da Wohnen vom Gesetzgeber sowie von den Gerichten als sozial schützenswertes Gut angesehen wird. So ist es i. d. R. schwieriger, Ansprüche gegen private Mieter durchzusetzen als gegenüber gewerblichen Mietern. Ferner ist es nicht auszuschließen, dass es durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung zu weiteren Belastungen für Vermieter von Wohnraum kommen kann.

Steuerliche Risiken

Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Ausführungen richten sich an die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtigen Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend. Insbesondere in Bezug auf das Investmentsteuergesetz (InvStG) ist mit gesetzgeberischen Ergänzungen oder Klarstellungen zu rechnen. Weiterhin bestehen derzeit Unsicherheiten bezüglich der Auslegung und Anwendung einzelner Bestimmungen des InvStG. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung in Bezug auf die Auslegung und Anwendung einzelner Bestimmungen des InvStG eine abweichende Auffassung vertreten könnte.

Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Die Gewerbesteuerbefreiung setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilshaber beschränkt ist und die Gesellschaft bei der Verwaltung die Vermögensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5 % der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung nicht eingehalten werden. In

diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Sondervermögen muss ggf. Gewerbesteuer zahlen, wodurch der Anteilswert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbesteuerfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbesteuerfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens

Mit einer Anlage in das Sondervermögen sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Die mit der Anlage in das Sondervermögen verbundenen wesentlichen Risiken sind im Kapitel „Risikohinweise“ beschrieben.

Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab. Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination insbesondere aus:

- Risiken einer Anlage in Sondervermögen;
- Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften;
- Risiken aus der Liquiditätsanlage und
- steuerlichen Risiken.

Zudem wird das Risikoprofil durch das Ermessen der Gesellschaft bestimmt, jederzeit zu entscheiden, die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu veräußern und ihr Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang zu kündigen (vgl. Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken“).

Die Gesellschaft hat Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie etabliert. Gleiches gilt für die Kontrolle zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat.

Das Risikoprofil des Sondervermögens ist den jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen. Darüber hinaus werden den Anlegern weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse in elektronischer Form auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de offengelegt.

Die im Kapitel „Risikohinweise“ beschriebenen wesentlichen Risiken einer Anlage in das Sondervermögen können die Wertentwicklung der Anlage in das Sondervermögen negativ beeinflussen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Besonderes Augenmerk soll dabei insbesondere auf das Risiko der Rücknahmeaussetzung bei außergewöhnlichen Umständen und im Zusammenhang mit einer Kündigung des Verwaltungsrechts gelegt werden, sowie auf das Risiko aus (indirekten) Immobilieninvestitionen, welches im Abschnitt „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht bzw. vergleichbaren Rechten im Ausland“ erläutert ist.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an Anleger, die ein indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte mit den Schwerpunkten Gewerbeimmobilien und Europa suchen. Das Sondervermögen ist nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht zwingend erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 5 Jahren liegen.

Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise unter dem Abschnitt „Risikohinweise – Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)“.

Das Sondervermögen besteht aus drei Anteilklassen „R“, „P“ und „F“. Die Anteilklasse R richtet sich dabei an ein weites Anlegerspektrum insbesondere für Privatanleger, während sich die Anteilklasse P an institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger sowie an Vermögensverwalter richtet. Während die Anlage in die Anteilklasse R keine Mindestanlagesumme vorsieht, erfordert die Erstinvestition eines Anlegers in die Anteilklasse P eine Mindestanlagesumme von EUR 50.000 (in Worten: EURO FÜNFZIGTAUSEND). Anteile der Anteilklasse F dürfen nur von Anlegern erworben werden, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Für die Anteilklasse mit der Bezeichnung F werden Anteile mit einer Mindestanlagesumme von EUR 200.000 (in Worten: EURO ZWEIHUNDERTAUSEND) zur Zeichnung angeboten.

Der Anleger muss in Kauf nehmen können, dass – sofern die wirtschaftlichen Verhältnisse einen Verkauf aller Immobilien und/oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften sinnvoll erscheinen lassen – die Gesellschaft ggf. alle Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften veräußert und das Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang (ggf. auch bereits zuvor) nach Maßgabe von § 16 der Allgemeinen Anlagebedingungen kündigt, um die Abwicklung des Sondervermögens herbeizuführen. Es kann daher geschehen, dass der Anleger die von ihm angestrebte Haltedauer nicht erreicht, weil das Sondervermögen entgegen seinen Erwartungen zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst wird. Der Anleger trägt in diesem Falle das Wiederanlage-risiko.

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei Ankauf- und zwei Folgebewerter im Sinne des § 216 KAGB („externer Bewerter“) zu bestellen.

Jeder externe Bewerter muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Die Gesellschaft hat externe Bewerter in ausreichender Zahl bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie in der Übersicht „Die Beteiligten im Überblick“.

Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren tätig sein. Die Einnahmen des externen Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerter, nicht überschreiten. Die BaFin kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums, also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit, erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie nach § 169 Abs. 1 KAGB regelt unter anderem auch die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für das Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien;
- vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor bis zu einer Größe von EUR 50 Mio. von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als EUR 50 Mio. von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben.

Bevor die Gesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft erwirbt, ist der Wert der Immobilien-Gesellschaft von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Spätestens alle 12 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 HGB ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sondervermögens werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei, voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen.

Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter i. d. R. den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht bzw. vergleichbaren Rechten im Ausland“ entnommen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/ Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten werden während der gesamten Bauphase angesetzt (d. h. bei größeren Bauprojekten teilweise 24 Monate und länger). Nach Fertigstellung ist der gutachterliche Verkehrswert zu berücksichtigen.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf im Sondervermögen zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten,

warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Mit dem investierten Kapital werden direkt oder indirekt überwiegend Erträge aus der Überlassung oder Übertragung von Immobilien an Dritte erwirtschaftet.

Der Fokus liegt dabei auf Immobilien, die entweder als reine Gewerbeimmobilien oder sogenannte gemischtgenutzte Immobilien eingestuft werden. Die Transaktionsstrategie richtet sich unter Berücksichtigung der aktuellen Trends an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ggf. nicht ausschließlich in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten

dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Soweit die Gesellschaft Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerben sollte, die nicht auf Euro lauten, besteht die Möglichkeit, zur Verminderung von Währungsrisiken im Rahmen der durch Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten Kredite aufzunehmen.

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben.

Die Gesellschaft wird mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften innerhalb Europas anlegen.

Vorbehaltlich der in den Absätzen 1 bis 4 der Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-gesellschaften investiert werden, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Auslands-Immobilien-gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren. Die Investitionen für Rechnung des Sondervermögens werden schwerpunktmäßig in Europa gelegene Immobilien sein.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen.

Die Investitionen erfolgen in Bestands- und in Neubauimmobilien. Soweit Neubauimmobilien erworben werden, erfolgt der Erwerb schlüsselfertig bei Zahlung gemäß Baufortschritt. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20 % des Sondervermögens nicht übersteigen.

Neben den im Bau befindlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Immobilien zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklung erwerben kann. Voraussetzung hierfür ist eine positive Einschätzung der zukünftigen Vermietbarkeit und eine ausreichende Prognosesicherheit im Hinblick auf Baukosten und Bauzeit. Projektentwicklungen werden ausschließlich mit der Absicht durchgeführt, regelmäßig Mieterträge aus den zu entwickelnden Immobilien zu erzielen.

Bei der Auswahl der Liegenschaften und dem Management des Immobilienportfolios soll ein hoher Wert auf die Berücksichtigung von umweltschonenden Nachhaltigkeitsaspekten gelegt werden. Die Immobilien sollen energetisch optimiert werden, mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu vermindern. Die Nachhaltigkeit des Fonds soll neben der Entwicklung aussagefähiger Reportings durch die Teilnahme an einer geeigneten Benchmark dokumentiert werden. Zudem wird angestrebt, das Immobilienportfolio durch den Erwerb geeigneter CO₂-Zertifikate auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft zusammenfassend klimaneutral zu stellen.

**ES KANN KEINE ZUSICHERUNG GEGEBEN
WERDEN, DASS DIE ZIELE DER ANLAGE-
POLITIK ERREICHT WERDEN.**

Einzelheiten zu den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und deren gesetzliche Anlagegrenzen sind nachfolgend dargestellt.

Anlagegegenstände im Einzelnen

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
 - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
 - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. Entsprechend dem Anhang, der Bestandteil der Besonderen Anlagebedingungen ist, darf die Gesellschaft für das Sondervermögen bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien anlegen, die in Länder laut Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen belegen sind.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) und Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft wird mindestens 51 % des Wertes des Fonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften innerhalb Europas anlegen. Vorbehaltlich der in den Absätzen 1 bis 4 der Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert werden, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.

Die vorstehend in Abs. 1 bis 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

5. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.

Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Über die jeweils im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat.

Die Gesellschaft darf auch dann Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, wenn sie die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit nicht hat (Minderheitsbeteiligung), soweit der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens nicht mit einer Kapitalmehr-

heit beteiligt ist nicht 30 % des Wertes des Sondervermögens überschreitet. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;

b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. § 1 der Besonderen Anlagebedingungen), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;

c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

4. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn die Immobilien-Gesellschaft, sofern sie an einer anderen Immobilien-Gesellschaften

beteiligt ist, an dieser unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist; eine mittelbare Beteiligung ist nur bei einer Immobilien-Gesellschaft mit Sitz im Ausland zulässig.

5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100 %ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Wie vorstehend beschrieben, darf der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise über-

lassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

8. Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens des Sondervermögens überschritten werden.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens mit Erbbaurechten belasten.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.

Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern, wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen.

Die Gesellschaft darf höchstens 49 % des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
- Geldmarktinstrumenten gemäß §§ 194 und 198 Nr. 2 KAGB;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen wie näher in den Anlagebedingungen dargestellt;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich

- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden 2 Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in Abschnitt „Immobilien“ Nr. 1 Absatz 4 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

Liquiditätsanlagen können auch auf Fremdwährung lauten, wobei auch hier die 30 % Grenze für Währungsrisiken zu beachten ist.

Die vorstehend dargelegte Anlagegrenze darf in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union („EU“) oder des Abkommens über den EWR getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der BaFin denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die vorgenannte Anlagegrenze darf in den ersten sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risiko-profil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von den Europäischen Union, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,

6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt

- a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens EUR 10 Mio., das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
- b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
- c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen. Jedenfalls ist aber erforderlich, dass die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG eingehalten werden.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Emittenten dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Emittenten bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen:

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Abs. 2 KAGB darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen:

- Bundesrepublik Deutschland
- Die Bundesländer:
 - Baden-Württemberg
 - Bayern
 - Berlin
 - Brandenburg
 - Bremen
 - Hamburg
 - Hessen
 - Mecklenburg-Vorpommern
 - Niedersachsen
 - Nordrhein-Westfalen
 - Rheinland-Pfalz
 - Saarland
 - Sachsen
 - Sachsen-Anhalt
 - Schleswig-Holstein
 - Thüringen

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedsstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedsstaat der EU angehört.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Die vorgenannten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Mindestliquidität

Die Gesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar ist (Mindestliquidität).

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit im Zeitpunkt der Kreditaufnahme die Kosten hierfür über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

Die Gesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 7 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen Geschäfte mit Derivaten nur zu Absicherungszwecken von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen tätigen.

Total-Return-Swaps werden nicht getätigt.

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen anderer Vermögensgegenstände („Basiswert“) abhängt. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich sowohl auf Derivate als auch auf Finanzinstrumente mit derivativer Komponente (nachfolgend zusammen „Derivate“).

Die Gesellschaft kann nach Maßgabe der Anlagebedingungen für den Derivateinsatz des Sondervermögens sowohl den einfachen Ansatz gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“) wählen als auch den sog. qualifizierten Ansatz.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat sich die Gesellschaft den Einsatz des einfachen Ansatzes gewählt.

Sofern sie sich für den Einsatz des einfachen Ansatzes entscheidet, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.

Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.

Das KAGB und die DerivateV sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotential eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier nicht in Frage. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an.

Das Marktrisiko wird gemäß den Regelungen zum Einfachen Ansatz in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung berechnet. Dabei werden die Nominalbeträge aller im Sondervermögen eingesetzten Derivategeschäfte aufsummiert und ins Verhältnis zum Fondswert (NAV) gesetzt. Werden die Derivate einzig zu Absicherungszwecken eingesetzt, können die Nominalbeträge mit den Werten der abzusichernden Vermögensgegenständen verrechnet werden und so das Marktrisiko reduzieren. Abhängig von den Marktbedingungen kann das Marktrisiko schwanken; es ist in seiner Höhe durch die Vorgaben des § 197 Abs. 2 KAGB i.V.m. § 15 Derivateverordnung auf maximal 200 % beschränkt.

Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit gemäß § 7 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen von dem vorgenannten einfachen auf den so genannten qualifizierten Ansatz im Sinne von §§ 8 ff. DerivateV gemäß den nachfolgenden Ausführungen zu wechseln.

Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung der BaFin. Die Gesellschaft hat im Falle eines solchen Wechsels diesen jedoch unverzüglich der BaFin anzuzeigen und für die Anleger im auf den Wechsel nachfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Entscheidet sich die Gesellschaft, auf den qualifizierten Ansatz zu wechseln, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind.

Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen und in diesem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei Anwendung des qualifizierten Ansatzes sehen das KAGB und die DerivateV vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Marktrisiko- potenzial des Sondervermögens auf bis zu 200 % bezogen auf das Marktrisiko- potenzial eines derivatefreien Vergleichsvermögens gesteigert werden darf. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Steigerung hier jedoch nicht in Betracht. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch entsprechende Risikomanagementprozesse gesteuert, die es erlauben, das mit der jeweiligen Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Bei dem derivatefreien Vergleichsvermögen handelt es sich um ein virtuelles Portfolio, dessen Wert stets genau dem aktuellen Wert des Sondervermögens entspricht, das aber keine Steigerungen oder Absicherungen des Marktrisikos durch Derivate enthält. Ansonsten muss die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens den Anlagezielen und der Anlagepolitik entsprechen, die für das Sondervermögen gelten. Das virtuelle Vergleichsvermögen für das vorliegende Sondervermögen besteht hauptsächlich aus Grundstücken und Erbbaurechten, Beteiligungen, Wertpapieren, Bankguthaben, sonstigen Vermögensgegenständen im Sinne des § 253 KAGB, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Optionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. Das heißt, sie darf von einem Dritten gegen Entgelt (Optionsprämie) das Recht erwerben, während einer bestimmten Zeit oder am Ende eines bestimmten Zeitraums zu einem von vornherein vereinbarten Preis (Basispreis) z. B. die Abnahme von Wertpapieren oder die Zahlung eines Differenzbetrages zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach der DerivateV wählt, darf die Gesellschaft derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Gesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden.

Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z. B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht i. d. R. durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

Die Gesellschaft kann z. B. Wertpapierbestände des Sondervermögens durch Verkäufe von Terminkontrakten auf diese Wertpapiere für die Laufzeit der Kontrakte absichern.

Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nach der DerivateV wählt, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

Sofern die Gesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Gesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und ggf. der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

Swaps

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschver-

träge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Gesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

Swaptions

Swaptions sind Optionen auf Swaps. Eine Swaption ist das Recht, nicht aber die Verpflichtung, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb einer bestimmten Frist in einen hinsichtlich der Konditionen genau spezifizierten Swap einzutreten.

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Gesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Verlustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Gesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU, dem EWR oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivategeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert. Ansprüche des Sondervermögens gegen einen Zwischenhändler sind jedoch auf die Grenzen anzurechnen, auch wenn das Derivat an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivategeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbaren Immobilie, oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Gesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Die Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

Die Gesellschaft wendet im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts den einfachen Ansatz an.

Wertpapier-Darlehen

Wertpapier-Darlehensgeschäfte im Sinne von § 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

Wertentwicklung

Das Sondervermögen wurde am 1. September 2018 angelegt. Historische Wertentwicklungen bestehen daher noch nicht bzw. werden für einen Zeitraum von einem Jahr nach der Auflegung typischerweise noch keine Aussagekraft haben.

Werden zukünftig Wertentwicklungen angegeben, werden diese nach der BVI-Methode berechnet.

Die Berechnung der Wertentwicklung des Sondervermögens besteht im Vergleich der Inventarwerte (Nettoinventarwerte) zum Beginn und zum Ende eines Berechnungszeitraums. Die während des Berechnungszeitraums erfolgten Ausschüttungen werden am Tag der Ausschüttung stets als zum Inventarwert wieder angelegt betrachtet. Der Kapitalertragsteuer- (Zinsabschlagsteuer-)Betrag und der Solidaritätszuschlag fließen in die Wiederanlage ein. Von der Wiederanlage der Ausschüttung muss auch deshalb ausgegangen werden, weil anderenfalls die Wertentwicklung von ausschüttenden und thesaurierenden Fonds nicht miteinander vergleichbar ist.

Die Gesellschaft berichtet über die Wertentwicklung des Sondervermögens sowie über die Wertentwicklung der Anteilklassen regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Einsatz von Leverage

Leverage (Hebelwirkung) ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen oder auf andere Weise erhöht (§ 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB). Dabei können sich die verschiedenen Strategien auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert auswirken.

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie dessen Beschränkungen und der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, den die Gesellschaft für Rechnung eines jeden von ihr verwalteten Investmentvermögens einsetzen darf, bestimmen sich nach dem KAGB. In Bezug auf einzelne Sondervermögen ergeben sich ggf. Modifikationen, die sich nach den Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens richten. Für das vorliegende Sondervermögen ergeben sich die wesentlichen Regelungen aus §§ 5 Absatz 1 Buchstabe d), 7, 8 und 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen. Die Möglichkeit der Kreditaufnahme ist im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargestellt.

Unter Beachtung der Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage entsprechend den Anlagebedingungen wird die Gesellschaft vorgenannte Leveragemethoden nach freiem Ermessen im Interesse des Sondervermögens und seiner Anleger einsetzen.

Der Leverage des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet er die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mit berücksichtigt.

Kurzfristige Kreditaufnahmen, die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ausschließlich zulässig sind, dürfen bei der Leverageberechnung außer Acht gelassen werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Dies bedeutet beispielsweise, dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden. Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 2,5-fache, und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 2,0-fache übersteigt.

Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Gesellschaft hat keine Kenntnis davon, dass die Anteile an dem Sondervermögen – ohne ihre Zustimmung – an organisierten Märkten gehandelt werden.

Sollten die Anteile an dem Sondervermögen oder einer Anteilklasse zukünftig an einem organisierten Markt gehandelt werden, wobei dies von der Gesellschaft nicht angestrebt wird, ist Folgendes zu beachten: Der dem Börsenhandel oder Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Teilinvestmentvermögen

Das Sondervermögen ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Konstruktion.

ANTEILE

Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Die Gesellschaft hat die Anleger des Sondervermögens fair zu behandeln. Sie darf im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und der Rücknahme von Anteilen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Abrechnung der Anteilausgabe- und rücknahme“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Klassen), des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwerts, der Kosten, der Mindestanlagesumme, der Halte-/Kündigungsfristen oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Die vorstehenden Merkmale können grundsätzlich bei der Bildung von Anteilklassen beliebig miteinander kombiniert werden.

Das Sondervermögen besteht aus drei Anteilklassen, die sich hinsichtlich der Höhe der Verwaltungsvergütung, der Anlegertyps sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „R“, „P“ und „F“. Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt insbesondere unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie unter „Kosten“ näher beschrieben. Konkrete Informationen über die Unterschiede der einzelnen Anteilklassen enthalten darüber hinaus der Jahresbericht sowie ggf. die Halbjahresberichte.

Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber. Mit der Übertragung eines Anteils gehen auch die darin verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt, wobei es Anteile über einen, zehn, fünfzig und hundert Anteile gibt. Ferner können auch Bruchteile von Anteilen ausgegeben werden. Alle ausgegebenen Anteile einer Anteilklasse haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen und nicht für eine einzelne Anteilklasse oder eine Gruppe von Anteilklassen zulässig.

Gemäß § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen können – unter entsprechender Änderung der Besonderen Anlagebedingungen – künftig noch weitere Anteilklassen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen gebildet werden, die sich insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Klassen), des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwerts, der Kosten, der Mindestanlagesumme, der Halte-/Kündigungsfristen bzw. einer Kombination dieser Merkmale von den bestehenden Anteilklassen unterscheiden. Die vorstehenden Merkmale können grundsätzlich bei der Bildung von Anteilklassen beliebig miteinander kombiniert werden. Die Bildung weiterer Anteilklassen liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist weder notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind, noch, dass Anteile einer neu gebildeten Anteilklasse umgehend auszugeben sind.

Die Rechte der Anleger, die Anteile aus dann bereits bestehenden Anteilklassen erworben haben, bleiben davon unberührt.

Die Kosten der Auflegung der neuen Anteilklasse werden, sofern sie weiterbelastet werden, ausschließlich den Anlegern dieser neuen Anteilklasse belastet.

Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilklasse ist deren Wert auf der Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 168 Absatz 1 Satz 1 KAGB ermittelten Wertes zu berechnen.

Die Jahres- sowie Halbjahresberichte enthalten die Angaben, unter welchen Voraussetzungen Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben und welche Rechte den Anteilklassen im Einzelnen zugeordnet werden. Darüber hinaus wird für jede Anteilklasse die Anzahl der am Berichtsstichtag umlaufenden Anteile der Anteilklasse und der am Berichtsstichtag ermittelte Anteilwert angegeben.

Durch die unterschiedliche Ausgestaltung der Anteilklassen kann das wirtschaftliche Ergebnis der verschiedenen Anteilklassen, das der Anleger mit seinem Investment in das Sondervermögen erzielt, variieren, je nachdem, zu welcher Anteilklasse die von ihm erworbenen Anteile gehören.

Ein Anteilklassenwechsel ist durch Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse und die Ausgabe der Anteile einer anderen Anteilklasse zu den für die Rückgabe und die Ausgabe von Anteilen jeweils geltenden Bedingungen möglich.

Mindestanlagesumme

Für die Anteilklasse mit der Bezeichnung R besteht keine Mindestanlagesumme und für die Anteilklasse mit der Bezeichnung P werden Anteile mit einer Mindestanlagesumme von EUR 50.000 (in Worten EURO FÜNFZIGTAUSEND) zur Zeichnung angeboten. Nach erfolgter Erstzeichnung kann ein Anleger der Anteilklasse P weitere Anteile an der Anteilklasse P zeichnen (sofern die Gesellschaft Anteile ausgibt), ohne dass die Mindestanlagesumme für die Erstinvestition erreicht sein muss.

Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. Die Mindestanlagesumme gilt nur für die Erstzeichnung des jeweiligen Anlegers. Der Anleger kann unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen und den sonstigen Rückgabebedingungen auch Anteile an der Anteilklasse P zurückgeben, deren Wert weniger als EUR 50.000 beträgt.

Nach erfolgter Erstzeichnung kann ein Anleger der Anteilklasse P weitere Anteile an der Anteilklasse P zeichnen oder anderweitig erwerben, ohne dass die Mindestanlagesumme für die Erstinvestition erreicht sein muss, d. h., der Anleger kann auch Anteile in geringerem Wert erwerben. Hat ein Anleger jedoch seine sämtlichen Anteile an der Anteilklasse P zunächst vollständig zurückgegeben und entschließt sich dann wieder, neue Anteile der Anteilklasse P zu zeichnen, wird dies wie eine Erstinvestition behandelt, d. h. er muss in diesem Fall die Voraussetzungen für die Erstinvestition (d. h. den Mindestanlagebetrag) erneut erfüllen.

Anteile der Anteilklasse F dürfen nur von Anlegern erworben werden, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Für die Anteilklasse mit der

Bezeichnung F werden Anteile mit einer Mindestanlagesumme von EUR 200.000 (in Worten: EURO ZWEIHUNDERTTAUSEND) zur Zeichnung angeboten. Die Mindestanlagesumme gilt nur für die Erstzeichnung des jeweiligen Anlegers.

Sollte ein solcher Vermögensverwaltungsvertrag gekündigt worden sein, werden die durch den Anleger zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Anteile der Anteilklasse F entweder zwangsweise zurückgegeben oder in Anteile einer anderen Anteilklasse umgewandelt. Darüber hinaus sind Anteile der Anteilklasse F nicht ohne die Zustimmung der Gesellschaft übertragbar.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Gesellschaft weist Interessenten und Anleger auf Folgendes hin: Die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt nur nach Einhaltung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten. Dies gilt unabhängig von der Höhe des Rücknahmeverlangens. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt – vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung – täglich und nach Maßgabe der vorgenannten zeitlichen Rücknahmebeschränkungen.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich jedoch gemäß § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden.

Die Anteile an dem Sondervermögen können bei der Verwahrstelle und durch die Vermittlung Dritter erworben werden. Die Anteile der Anteilklassen R und P werden zum Ausgabepreis ausgegeben, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis), der 5 % des Anteilwerts betragen kann, entspricht. Für die Anteile der Anteilklasse F wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.

Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf während dessen von Gesetzes wegen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme allein wegen kurzfristigem Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. durch die Verwahrstelle ausführen zu lassen. Die Gesellschaft behält sich daher vor, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen – auch ohne Angabe von Gründen – zurückzuweisen.

Rücknahme von Anteilen

Anteilrückgaben sind erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („Mindesthaltefrist“). Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermine einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Anteilsrückgaben muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Dies bedeutet, dass die zwölfmonatige Rückgabefrist auf die Mindesthaltefrist angerechnet wird, sodass der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile an dem Sondervermögen tatsächlich zurückgeben kann (vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen). Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen. Im Falle der Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich täglich die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen durch Erteilung eines Rückgabebefehls verlangen. Dieser wird unter Einhaltung der oben genannten Fristen durchgeführt. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die depotführende Stelle.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen.

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung, wie im Abschnitt „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilsrücknahme an dem Sondervermögen“ dargestellt, wird ausdrücklich hingewiesen.

Besonderheiten für Anleger der Anteilklasse F

Anleger können nur Anteile der Anteilklasse F halten, solange sie einen wirksamen Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Sollte ein solcher Vermögensverwaltungsvertrag gekündigt worden sein, werden die durch den Anleger zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Anteile der Anteilklasse F entweder zwangsweise zurückgegeben oder in Anteile einer anderen Anteilklasse umgewandelt.

Der Umtausch von Anteilen der Anteilklasse F in eine andere Anteilklasse erfolgt zum jeweils aktuellen Nettoinventarwert ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile der einzelnen Anteilklassen ermittelt die Verwahrstelle unter Mitwirkung der Gesellschaft bankarbeitstäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens („Nettoinventarwert“). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet.

Der Anteilwert wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen nach dem Komma abgerundet.

Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle Bankarbeitstage. Von einer Anteilpreisermittlung wird an den gesetzlichen Feiertagen im Bundesland Hessen sowie am 24. und 31. Dezember abgesehen.

Orderannahmeschluss

Die Gesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Sie hat daher einen Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen.

Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss (derzeit 12 Uhr) bei der Verwahrstelle eingehen, erfolgt vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – zu dem für diesen Tag (= Schlusstag für die vor 12 Uhr erteilten Orders) ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, werden zu dem für den nächsten Tag (= Schlusstag für die nach 12 Uhr erteilten Orders) ermittelten Anteilwert abgerechnet.

Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

Darüber hinaus können Dritte, z. B. die depotführende Stelle, die Anteilausgabe bzw. -rücknahme vermitteln. Dabei kann es zu längeren Abrechnungszeiten kommen. Auf die unterschiedlichen Abrechnungsmodalitäten der depotführenden Stellen hat die Gesellschaft keinen Einfluss.

Verfahren bei der Vermögensbewertung

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Ist die Einholung zweier Gutachten erforderlich, wird der Verkehrswert der Immobilie als Ergebnis durch das arithmetische Mittel gebildet, das sich aus den Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Werten ergibt.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden als gesonderter Vermögensgegenstand behandelt. Sie werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder (auch wenn sie mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird) veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Für im Ausland gelegene Immobilien werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei der Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus § 30 Abs. 2 Nr. 2 KARBV.

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Bei im Bau befindlichen Objekten sind während der Bauphase die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen. Falls der Projekterfolg, der auch den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einschließt, aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren in Frage steht, ist innerhalb der Projektphase der Verkehrswert neu zu ermitteln. Längstens drei Monate nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Für die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften werden monatliche Vermögensaufstellungen zugrunde gelegt. Bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate werden die Immobilien in der Vermögensaufstellung mit dem Kaufpreis angesetzt, welcher im Kaufvertrag über den Erwerb der Gesellschaftsanteile vereinbart wurde. Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt.

Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermit-

telt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen bzw. beim Erwerb einer Immobilie für eine vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien-Gesellschaft anfallen, werden über die voraussichtliche Halte-dauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen, d. h. in erster Linie der durch sie gehaltenen Immobilien, der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

Liquiditätsanlagen

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Von den nachfolgend aufgeführten besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält. Grundsätzlich gelten aber folgende besondere Bewertungsregeln:

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum letzten verfügbaren, handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Nichtnotierte Schuldverschreibungen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie eventuelle Aufwendungen berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten.

Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben sowie Termin- bzw. Festgelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem zu Grunde liegenden Kurs des von der M. M. Warburg Bank & CO (AG & Co.) KGaA um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurses der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 5 und 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder
- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können.

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt. Bei umfangreichen Rücknahmeverlangen können die liquiden Mittel des Sondervermögens, d. h. Bankguthaben und Erlöse aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen

Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 12 Abs. 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

Reichen auch 12 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 10 % unterschreiten.

Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 20 % unterschreiten.

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt, siehe Abschnitt „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens“.

Die vorstehend dargestellten Fristen fangen nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur dann neu zu laufen an, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen nicht binnen 3 Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile.

Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern, der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich

beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de bekannt gemacht.

Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens – d. h. die Zeitspanne, innerhalb derer Liquidität aus den unterschiedlichen Anlageformen freigesetzt werden kann – mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt.

Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Wesentliches Anlageziel des Sondervermögens

ist die Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften handelt es sich um beschränkt liquide Vermögensgegenstände, die nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Sondervermögen ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens wird durch die Mindesthaltedauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von 12 Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen daher insbesondere folgende:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahme-grundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruf Risiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 KAVerOV i. V. m. Art. 48 Abs. 2 Buchstabe e) AIFM-VO). Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch.

Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf das allgemeine Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen – Aussetzung der Anteilrücknahme“ dargestellt. Die hiermit verbunden Risiken sind unter „Risikohinweise – Risiko der Fondsanlage – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie „Risiko der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

Liquiditätssteuerung

Für die Sicherung der Wertentwicklung des Sondervermögens ist es notwendig, den Liquiditätszufluss zu steuern. Hierdurch wird angestrebt, sicherzustellen, dass die dem Sondervermögen zufließenden Eigenmittel auch tatsächlich im Immobilienmarkt investiert werden können. Eigenmittelzufluss und Investition sollen möglichst zeitgleich erfolgen. Eine zu hohe Liquidität im Sondervermögen würde bei einem niedrigen Zinsniveau für kurzfristige Geldanlagen zu einer Renditebelastung für die Anleger führen. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Einwerbung von Eigenkapital für bestimmte Zeiträume im Voraus zu bestimmen.

Wurde das entsprechend Eigenkapital erreicht, soll grundsätzlich die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen entsprechend der Regelungen in § 12 Abs. 1 S. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen des Sondervermögens vorübergehend ausgesetzt werden.

KOSTEN

Anfängliche Kosten: Ausgabeaufschlag/ Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert der Anteilklassen R und P ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwerts des Sondervermögens. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Für Anteile der Anteilklasse F wird kein Ausgabeaufschlag erhoben. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer, die mindestens fünf Jahre betragen sollte. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwert werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Aktuell erhobene Verwaltungs- vergütung der Anteilklassen

Anteilklasse R:
Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Verkaufsprospektes erhebt die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von 0,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse R, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Anteilklasse P:

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Verkaufsprospektes erhebt die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse P, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Anteilklasse F:

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Verkaufsprospektes erhebt die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse F, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten gültig ab 15. August 2019

Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind:

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilklasse R für die Anteilklasse P und für die Anteilklasse F, soweit nicht nachstehend ausdrücklich zwischen den Anteilklassen differenziert wird.

2. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) Laufende Verwaltungsvergütung

Für die Anteilklasse R:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse R, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Für die Anteilklasse P:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, bezogen auf die Anteilklasse P, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

Für die Anteilklasse F:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse F, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

b) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,0 % der Baukosten erhoben werden.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,025 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert, mindestens jedoch EUR 30.000 p.a.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 2.a), 3., und 5.o)

Der Betrag, der aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2.a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse R sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 1,125 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse R in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2.a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse P sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 0,625 % des jährlichen

durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse P in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2.a), und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse F sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 0,625 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse F in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- a) Kosten der externen Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, und Rechtsverfolgungskosten);
- d) Kosten für Druck, Druckvorbereitung und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);

- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Falle der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- l) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
- m) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
- n) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
- o) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;
- p) Kosten, die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten);
- q) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende inländische und ausländische Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung.

6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern 2.b), 5.a) und 5.b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 2.b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Ziffern 5.a) und 5.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

8. Offenlegung von Ausgabe- und Rücknahmeabschlägen sowie Vergütungen

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen (Kapital-)Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Volumens des Sondervermögens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Die Gesamtkostenquote setzt sich aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können, vorbehaltlich der nachstehenden Ausnahmen, zusammen. Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Verwaltung, d. h. der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien (gleich ob es sich dabei um direkt oder über Immobiliengesellschaften gehaltene Immobilien handelt) entstehen sowie Transaktionskosten einschließlich Transaktionsnebenkosten.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können.

Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z. B. Vermittlung, Beratung oder Depotführung)) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende weitere Kosten, insbesondere Transaktionskosten, in die Berechnung einzubeziehen, obwohl diese nach den aktuell für die Gesellschaft geltenden Regelungen nicht Teil der in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Gesamtkostenquote sind. Auch kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende Kosten anders zu berechnen, als die Gesellschaft nach den für sie aktuell geltenden Regelungen.

Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regelmäßigen Kosteninformationen über die bestehende Fondsanlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

Vergütungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems. Insbesondere sollen Fehlanreize zur Eingehung übermäßiger Risiken vermieden werden. Das Vergütungssystem der Gesellschaft enthält fixe und variable Vergütungselemente sowie Nebenleistungen in Geld und ggf. in anderer Form. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten ist gewährleistet, dass keine wesentlichen Abhängigkeiten von der variablen Vergütung besteht und dass fixe und variable Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.credit-suisse.com/de veröffentlicht.

Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen

Der Gesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (insbesondere Broker Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) zufließen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden.

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

In Bezug auf die Anteilklasse R verwendet die Gesellschaft einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 % des Anteilwertes des Sondervermögens fließt grundsätzlich in voller Höhe an die Vermittler der Anteile an dem Sondervermögen.

Darüber hinaus sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des jeweiligen Sondervermögens Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen zu tragen.

Die laufenden Kosten für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile werden bei der Berechnung der Gesamtkostenquote (siehe Seite 93) berücksichtigt.

Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an anderen Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert, sondern getrennt im Veräußerungsergebnis ausgewiesen. Bestandteile des Veräußerungsergebnisses, z. B. Veräußerungsgewinne, können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ganz oder teilweise ausgeschüttet oder vorgetragen werden.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen (Mieten, Zinsen, Bewirtschaftungskosten etc.), die der Anleger als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in die Ertrags- und Aufwandsrechnung und in die Ausschüttungsrechnung eingestellt wird (Ertragsausgleich). Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit (Substanzausschüttung) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch den Anteilumlauf beeinflusst wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der in Absatz 1 dieses Abschnittes genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden und müssen nicht mit Veräußerungsverlusten saldiert werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.

Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgelegten Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

Im Interesse der Substanzerhaltung können ordentliche Ergebnisbestandteile und Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der im ersten Absatz dieses Abschnittes genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der zuvor dargestellten jährlichen Ausschüttung nach – vor, Zwischenausschüttungen zu folgenden Stichtagen vorzunehmen: 30. Juni, und/oder, 31. Dezember. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind unzulässig. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Maßgabe des vorstehenden auszuschütten.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Verwahrstelle verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018, unter Berücksichtigung nachfolgender Gesetzesänderungen. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

Der Fonds ist gemäß den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes als Zweckvermögen partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %, wenn eine entsprechende Statusbescheinigung vorliegt. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich EUR 801 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 1.602 (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und

die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in qualifizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-gesellschaften anlegt. In diesem Fall sind Ausschüttungen nach § 20 Abs. 3 2 InvStG bei Privatanlegern zu 80 % von der Einkommensteuer befreit.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Aus-

schüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in qualifizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-gesellschaften anlegt. In diesem Fall ist die Vorabpauschale nach § 20 Abs. 3 2 InvStG bei Privatanlegern zu 80 % von der Einkommensteuer befreit.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile EUR 801 bei Einzelveranlagung bzw. EUR 1.602 bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf

die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in qualifizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften anlegt. In diesem Fall sind Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne nach § 20 Abs. 3 2 InvStG bei Privatanlegern zu 80 % von der Einkommensteuer befreit.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen und seit der Anschaffung nicht im Betriebsvermögen gehaltenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen und seit der Anschaffung nicht im Betriebsvermögen gehaltenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn auf Wertveränderungen, die nach dem 31. Dezember 2017 eintreten, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von EUR 100.000 steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine

Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der Körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite

inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in quali-

fizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften anlegt. In diesem Fall sind Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne nach § 20 Abs. 3 2 InvStG (in Verbindung mit § 20 Abs. 5 InvStG) zu 80 % für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und zu 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer befreit.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in qualifizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften anlegt. In diesem Fall sind Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne nach § 20 Abs. 3 2 InvStG (in Verbindung mit § 20 Abs. 5 InvStG) zu 80 % für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und zu 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer befreit.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds mit Auslandschwerpunkt, wenn der Fonds – entsprechend seinen Anlagebedingungen – tatsächlich fortlaufend mehr als 50 % seines Wertes in qualifizierender Weise in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien Gesellschaften anlegt. In diesem Fall sind Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne nach § 20 Abs. 3 2 InvStG (in Verbindung mit § 20 Abs. 5 InvStG) zu 80 % für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und zu 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer befreit.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

1 § 37 Abs. 2 AO

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung², ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

Hinzurechnungsbesteuerung

Nach aktueller Gesetzeslage finden die Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung nach § 7 Abs. 7 AStG in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes auf die Erträge des Sondervermögens keine Anwendung. Es ist geplant, die Regelungen zur Hinzurechnungsbesteuerung insbesondere mit Blick auf die europarechtlichen Vorgaben anzupassen. Derzeit ist noch nicht klar, ob bzw. in welcher Weise sich das Spezialitätsverhältnis zwischen InvStG und AStG ändern könnte.

Offenlegungspflicht für Steuergestaltungsmodelle

Es ist geplant, zum Teil in Anpassung an die Richtlinie (EU) 2018/822 des Rates vom 25. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2011/16/EU bezüglich des verpflichtenden automatischen Informationsaustauschs im Bereich der Besteuerung über meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltungen („DAC 6“) eine Anzeigepflicht für bestimmte grenzüberschreitende und gegebenenfalls nationale Steuermodelle einzuführen. Die Meldepflicht soll sog. Intermediäre und unter Umständen Steuerpflichtige treffen. Derzeit stehen Inhalt und Umfang der Anzeigepflicht im Einzelnen noch nicht fest.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 % oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungs-pflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden unter folgender Adresse:

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
TaunusTurm
Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main

in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 % betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 % oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig

und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z. B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 % Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend. Insofern wird insbesondere auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko von Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen“ verwiesen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Delegation von Tätigkeiten

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind im Abschnitt „Auslagerung“ dargestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende Dienstleister beauftragt:

Die CREDIT SUISSE (Deutschland) Aktiengesellschaft, TaunusTurm, Taunustor 1, D-60310 Frankfurt am Main ist die Vertriebsstelle des Investmentvermögens.

Mit der rechtlichen, investmentsteuerrechtlichen Beratung in Zusammenhang mit der Konzeption und Auflage des Sondervermögens war die Anwaltskanzlei Clifford Chance Deutschland LLP, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main beauftragt.

AUSLAGERUNGEN

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben auf folgende andere Unternehmen übertragen:

CREDIT SUISSE (Deutschland) AG
Taunusturm, Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main

- Risk Management
- Investment Guideline Monitoring
- Oversight & Governance
- Legal
- Internal Audit
- Compliance
- IT
- Finance
- Organisation
- Marketing
- Dataprotection
- Human Resources & Payroll
- Accounts Payable
- Execution of Orders
- Corporate Real Estate Dienstleistungen (Facility Management, Taunustor 1, 60310 Frankfurt)

CS Securities (Europe) Ltd
One Cabot Square
GB-London, E14 4QJ

- E-Mail-Server/Exchange

IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

- Fondsadministration

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Kalandergrasse 4
CH-8070 Zürich

- Betrieb des Immobilien Asset- und Portfoliomanagement IT-Systems „Immopac“

Unterauslagerungen:

CREDIT SUISSE (Polen) Sp. z. o. o.
Registered office:
ul. Rondo ONZ
PL-00-124 Warschau

- Übernahme einer Compliance-Funktion: Prüfung von Werbematerial
- Übernahme Accounts Payable
- Personal Account Trading
- Outside Business Interests

Credit Suisse Services AG, London Branch
One Cabot Square
GB-London, E14 4 QJ

- Übernahme Control Room

Credit Suisse Securities USA LLC
11 Madison Ave
New York 10010, USA

- Übernahme des
 - a. Administration and Maintenance of GL System Peoplesoft &
 - b. Administration and Maintenance of GL Adjustments Application GLAD

Credit Suisse Services (India)
Private Limited
Rajiv
Gandhi Infotech Park
Hinjewadi
Pune
Maharashtra
411057 India

- Übernahme des Accounting & Controlling Services

Credit Suisse Securities (Europe) Ltd.
One Cabot Square
GB-London, E14 4QJ

- FileNet – Hosting
- Valuation Support Tool (VST)
- Network Services

Credit Suisse AG
Paradeplatz 1
CH-8001 Zürich

- FileNet – 2nd & 3rd Level Support

- Interne Revision (Internal Audit)

ODDO BHF Aktiengesellschaft
Bockenheimer Landstraße 10
60323 Frankfurt

- Risk Management Teilbereich:
hier Marktrisikomessung gemäß DerivateV

CBRE Corporate Outsourcing GmbH
Berner Straße 49
60437 Frankfurt am Main

- Corporate Real Estate Dienstleistungen
(Facility Management
Taunustor 1, 60310 Frankfurt)

Die Gesellschaft ist jederzeit berechtigt, den vorgenannten Unternehmen in Bezug auf die ausgelagerten Aufgaben Weisungen zu erteilen. Sie kann ihnen auch kündigen und die entsprechenden Aufgaben auf Dritte auslagern oder selbst erledigen.

Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Credit Suisse Gruppe, erbringen.

Die nachfolgend genannten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären oder werden, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist:

- Credit Suisse (Deutschland) AG
- Credit Suisse Securities Europe Limited
- CREDIT SUISSE (Polen) Sp. z. o. o.
- Credit Suisse Securities USA LLC
- Credit Suisse Services (India) Private Limited
- Credit Suisse AG
- Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Die Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, sind im Kapitel „Interessenkonflikte“ dargestellt.

SONSTIGE DIENSTLEISTER

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen beabsichtigt die Gesellschaft zudem, die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten an Dienstleister zu vergeben. Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Asset und Property Manager

Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren.

Die Beauftragung erfolgt grundsätzlich in Zusammenhang mit bestimmten Objekten, die für das Sondervermögen erworben werden. Die Gesellschaft wird bestimmte, derzeit jedoch noch nicht abschließend festgelegte Asset Manager mit Asset Management Leistungen beauftragen.

Property Management

Das Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen.

Die Beauftragung erfolgt grundsätzlich in Zusammenhang mit bestimmten Objekten, die für das Sondervermögen erworben werden. Die Gesellschaft wird bestimmte, derzeit jedoch noch nicht abschließend festgelegte Property Manager mit Property Management Leistungen beauftragen.

Vertriebsstelle

Die Gesellschaft wird bestimmte, derzeit jedoch noch nicht abschließend festgelegte, Vertriebspartner mit Vertriebstätigkeiten beauftragen. In diesem Zusammenhang werden diese Vertriebspartner im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig und übernehmen es selbst, für das Sondervermögen Anleger zu vermitteln, welche Anteile am Sondervermögen erwerben.

Vertriebsstelle im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts ist die Credit Suisse (Deutschland) AG.

INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Gesellschaft können in Bezug auf die Verwaltung des Sondervermögens folgende Interessenkonflikte entstehen, die mit den Interessen der Anleger kollidieren können:

Interessenkonflikte

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem Sondervermögen oder anderen Investmentvermögen.

Umstände oder Beziehungen, die Interessenskonflikte begründen können, umfassen insbesondere:

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen, d. h. insbesondere Geschenke und Einladungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Performance des Sondervermögens („window dressing“),
- Ankäufe von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die für mehrere von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen oder Individualportfolios in Betracht kommen können,
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sog. Late Trading.

Darstellung der wesentlichen (potentiellen) Interessenkonflikte

Die nachstehenden wesentlichen Interessenkonflikte (hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Darstellung) können sich negativ auf das vom Anleger erzielbare wirtschaftliche Ergebnis auswirken und insbesondere zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Darüber hinaus können weitere Interessenkonflikte bestehen oder sich zukünftig ergeben, die sich ebenfalls negativ insbesondere auf das vom Anleger erzielbare wirtschaftliche Ergebnis auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen können.

Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

Die Gesellschaft und ein Teil ihrer Dienstleister und Auftragnehmer gehören einer Unternehmensgruppe an. Derart verbundenen Unternehmen bzw. die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei diesem Sondervermögen beteiligt oder tätig oder werden dies künftig sein. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für das Sondervermögen wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen würden, wenn nur Gesellschaften involviert wären, die nicht in Mehrfachfunktionen agieren und nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten sind.

Die Interessen der beteiligten Gesellschaften und Personen können kollidieren. Bei Interessenkonflikten, die die Gesellschaft betreffen, wird

die Gesellschaft sich darum bemühen, diese zu Gunsten der Anleger des Sondervermögens zu lösen. Sofern darüber hinaus auch Interessen der Anleger betroffen sind, wird die Gesellschaft sich darum bemühen, Interessenkonflikte zu vermeiden und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür sorgen, dass mit etwaig unvermeidbaren Konflikten unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger umgegangen wird.

Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Form von Bankguthaben, Anteilen an Investmentvermögen oder Wertpapieren können bei mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen bei der Verwahrstelle hinterlegt werden.

Die Gesellschaft widmet den Tätigkeiten des Sondervermögens so viel Zeit, wie sie für notwendig und angemessen erachtet. Für sie besteht keine Beschränkung hinsichtlich der Auflegung zusätzlicher Investmentvermögen, insbesondere was das Eingehen weiterer Anlageberatungsbeziehungen oder die Aufnahme weiterer Geschäftstätigkeiten betrifft, auch wenn diese im Wettbewerb mit der Tätigkeit für dieses Sondervermögen stehen.

Die Gesellschaft agiert für mehrere Immobilien-Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft und tätig daher für für Rechnung unterschiedlicher Immobilien-Sondervermögen Investitionen in Immobilien. Deshalb kann es vorkommen, dass Immobilien-Sondervermögen der Gesellschaft miteinander konkurrieren.

Die Gesellschaft verfügt jedoch über Richtlinien und Prozesse, um dennoch das bestmögliche Ergebnis für die jeweiligen Anleger zu erzielen.

Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

Aufgrund der anteiligen Zahlung von Vergütungsbestandteilen und/oder sonstigen Zahlungen von der Gesellschaft an (potentielle) Vertriebspartner besteht ein gesteigertes eigenes Vertriebsinteresse dieser Vertriebspartner.

Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer

Bei Auftragnehmern in Dienstleistungs- und Auslagerungsverhältnissen können Interessenkonflikte daraus entstehen, dass die Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen und/oder die Auftragnehmer verbundene Unternehmen sind und die Verträge ggf. anders oder nicht abgeschlossen würden, wenn es sich nicht um verbundene Unternehmen handeln würde.

Der Gesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (insbesondere Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden.

Der Gesellschaft fließen weder Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an Dritte, wie z. B. die Verwahrstelle, geleisteten Vergütungen oder Aufwendererstattungen zu, noch erhält sie derartige Rückvergütungen.

Die Gesellschaft oder von ihr beauftragte Dritte können im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen von deren Emittenten und/oder Verkäufern aus deren (Verkaufs-)Gebühren (z. B. Ausgabeaufschläge, Agios, Provisionen, in den Preis eingerechnete Gebühren) geldliche Zuwendungen erhalten. Die Höhe solcher Zuwendungen ist nicht im Vorneherein bestimmbar, da sie von der Art des Vermögensgegenstandes und den Umständen seines Erwerbs abhängt. Nach derzeitiger Marktpraxis werden max. 1,5 % des Preises eines Vermögensgegenstandes als Zuwendung geleistet. Dieser Betrag kann in Einzelfällen auch höher sein. Nähere Einzelheiten werden dem Anleger auf Nachfrage mitgeteilt.

Sofern die Gesellschaft oder der von ihr beauftragte Dritte diese Zuwendungen nicht dem Sondervermögen zuführen, ist ihr Einbehalt auf die Verbesserung der Qualität der Dienstleistung ausgelegt und hindert die Gesellschaft bzw. den mit der Portfolioverwaltung beauftragten Dritten nicht daran, pflichtgemäß im besten Interesse des verwalteten Sondervermögens und seiner Anleger zu handeln.

Es wurden keine unvermeidbaren Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Auslagerung Portfolioberatung sowie des Asset- und Property Managements festgestellt.

Die Gesellschaft gewährt im Rahmen ihrer Tätigkeit für die Anteilklasse „R“ an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend, meist jährlich, Vermittlungsentgelte als so genannte „Vermittlungsfolgeprovision“.

Faire Behandlung der Anleger/ Umgang mit Interessenkonflikten

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte so, dass Interessenkonflikte auf faire Weise gehandhabt werden, und zwar sowohl zwischen der Gesellschaft, ihren Mitarbeitern und ihren Anlegern als auch zwischen den Anlegern untereinander. Im Konflikt zwischen der Gesellschaft oder ihren Mitarbeitern auf der einen und den Anlegern auf der anderen Seite haben die Interessen der Anleger stets Vorrang.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist dafür verantwortlich sicherzustellen, dass die Systeme, Kontrollen und Verfahren der Gesellschaft für die Identifizierung, Überwachung und Lösung von Interessenkonflikten angemessen sind. Die Compliance und die Rechtsabteilung der Gesellschaft unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Zum Umgang mit Interessenskonflikten setzt die Gesellschaft folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenskonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung

- Organisatorische Maßnahmen wie
 - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen
 - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts
- Einrichtung von Vergütungssystemen
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off-Zeiten)
- Auslagerungscontrolling

Faire Behandlung der Anleger

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anleger des Sondervermögens fair zu behandeln. Sie verwaltet aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte des Sondervermögens sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter www.credit-suisse.com/de erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens entspricht dem jeweiligen Kalenderjahr und beginnt damit am 1. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

Mit der Abschlussprüfung wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 60549 Frankfurt am Main beauftragt.

Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS

Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Gesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens erzielt werden, hat die Gesellschaft den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährliche Abschläge auszuzahlen. Dies gilt nicht, soweit diese Erlöse zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Homepage der Gesellschaft, www.credit-suisse.com/de veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Verwahrstelle erhältlich sind.

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Homepage der Gesellschaft, www.credit-suisse.com/de oder des Sondervermögens darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Gesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Verschmelzung des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes bestehendes, oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen übertragen werden. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der BaFin. Mit Zustimmung der BaFin kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

Bevor dieses Sondervermögen mit einem anderen verschmolzen wird, muss die Gesellschaft nach Wahl des Anlegers entweder

- die Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens zu tauschen, dessen Anlagegrundsätze mit den Anlagegrundsätzen dieses Sondervermögens vereinbar sind oder
- die Anteile ohne weitere Kosten zurücknehmen.

Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die depotführenden Stellen der Anleger übermitteln diesen spätestens 35 Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag in Papierform oder in elektronischer Form Informationen zu den Gründen für die Verschmelzung, den potentiellen Auswirkungen für die Anleger, deren Rechte in Zusammenhang mit der Verschmelzung sowie zu maßgeblichen Verfahrensaspekten. Die Anleger erhalten auch die wesentlichen Anlegerinformationen für das Sondervermögen, das bestehen bleibt oder durch die Verschmelzung neu gebildet wird.

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagerundsätze mit denjenigen des Sondervermögens vereinbar sind.

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenen Sondervermögens bis zu 10 Prozent des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber auf ihrer Homepage bekannt, wenn das Sondervermögen ein anderes Immobilien-Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete Immobilien-Sondervermögen verwaltet.

Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen. Die Verschmelzung von Sondervermögen findet nur mit Genehmigung der BaFin statt.

Übertragung des Sondervermögens

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht des Sondervermögens bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen und/oder der Gesellschaft per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form informiert. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER, VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGE INFORMATIONEN

Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

Spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlicht. Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger unverzüglich per dauerhaften Datenträger und auf der Homepage der Gesellschaft, www.credit-suisse.com/de.

WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die Gesellschaft verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung das folgende Spezial-AIF:

- **CS Europa CORE Top Growth**

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt, („Gesellschaft“) für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten Besonderen Anlagebedingungen gelten.

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Hingegen ist eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB zulässig.

3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

§ 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.

§ 3 Bewerter

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens

unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
 - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
 - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
 - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
 - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlage-gesetzbuch („DerivateV“) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
 - a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
 - c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
 - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
 - e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
 - f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
 - g) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 % hin-

aus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
 - von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
 - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
 - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens an-

legen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt;

- eine operative Tätigkeit, und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.
- b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
- c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 % in die folgenden Vermögensgegenstände:
- aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
 - bb) Geldmarktinstrumente,
 - cc) Bankguthaben.
- e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
- f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 % des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.
8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:

- a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
- b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
- c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den Besonderen Anlagebedingungen genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenz-

überschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 200 und 201 KAGB abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist und von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen

und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§ 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
 - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
 - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
 - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
 - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

§ 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
5. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
6. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257

KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden

Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

7. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 5 und Absatz 6 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.
8. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger

durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabe-kosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

In den Besonderen Anlagebedingungen werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Anlagebedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 8 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.
2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht bekannt gemacht. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Übertragung unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft diese ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.

§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

2. Änderungen der Anlagebedingungen, einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 19 Erfüllungsort, Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Credit Suisse ImmoTrend Europa

Besondere Anlagebedingungen (gültig ab 15. August 2019)

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen Credit Suisse ImmoTrend Europa

DIE NUR IN VERBINDUNG MIT DEN FÜR DAS JEWEILIGE SONDERVERMÖGEN VON DER GESELLSCHAFT AUFGESTELLTEN ALLGEMEINEN ANLAGEBEDINGUNGEN GELTEN.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);

e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;

f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft wird mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften innerhalb Europas anlegen.

5. Vorbehaltlich der in den vorstehenden Absätzen 1 bis 4 festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in ausländischen Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder in Ländern, die kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.
6. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§ 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
 - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
 - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;

- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 4 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten

- Bundesrepublik Deutschland
- Die Bundesländer
 - Baden-Württemberg
 - Bayern
 - Berlin
 - Brandenburg
 - Bremen
 - Hamburg
 - Hessen
 - Mecklenburg-Vorpommern
 - Niedersachsen
 - Nordrhein-Westfalen
 - Rheinland-Pfalz
 - Saarland
 - Sachsen
 - Sachsen-Anhalt
 - Schleswig-Holstein
 - Thüringen

mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

- 3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
- 4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen

insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastungen

1. Abweichend von § 9 Absatz 1 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen Kreditaufnahmen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger 30 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.
2. Abweichend von § 9 Absatz 2 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

ANTEILKLASSEN

§ 10 Anteilklassen

1. Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Für das Sondervermögen können jederzeit mehrere Anteilklassen gemäß § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft. Die Anteile der verschiedenen Anteilklassen können verschiedene Rechte hinsichtlich der Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Klassen), des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Kosten, der Mindestanlagesumme, der Halte-/Kündigungsfristen oder einer Kombination dieser Merkmale haben. Die vorstehenden Merkmale können grundsätzlich bei der Bildung von Anteilklassen beliebig miteinander kombiniert werden.
2. Für das Sondervermögen werden die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen, der Mindestanlagesumme sowie der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können.

- Anteilklasse R
- Anteilklasse P
- Anteilklasse F

Die nähere Beschreibung der Unterschiede der Anteilklassen ergibt sich aus § 10 Abs. 5, 6, § 11 und § 13 dieser Anlagebedingungen. Konkrete Informationen über die Unterschiede der einzelnen Anteilklassen enthalten darüber hinaus der Verkaufsprospekt und der Jahresbericht sowie ggf. der Halbjahresbericht des Sondervermögens. Die Bildung weiterer Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

3. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
4. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.
5. Für die Anteilklasse mit der Bezeichnung R besteht keine Mindestanlagesumme. Für die Anteilklasse mit der Bezeichnung P werden Anteile mit einer Mindestanlagesumme von 50.000 Euro (in Worten: EURO fünfzigtausend) zur Zeichnung angeboten. Für die Anteilklasse mit der Bezeichnung F werden Anteile mit einer Mindestanlagesumme von 200.000 Euro (in Worten: EURO zweihunderttausend) zur Zeichnung angeboten.

6. Anteile der Anteilklasse F dürfen nur von Anlegern erworben werden, die einen diskretionären Vermögensverwaltungsvertrag mit einer Tochtergesellschaft der Credit Suisse Group AG abgeschlossen haben. Sollte ein solcher Vermögensverwaltungsvertrag gekündigt worden sein, werden die durch den Anleger zu diesem Zeitpunkt gehaltenen Anteile der Anteilklasse F entweder zwangsweise zurückgegeben oder in Anteile einer anderen Anteilklasse umgewandelt. Darüber hinaus sind Anteile der Anteilklasse F nicht ohne die Zustimmung der Gesellschaft übertragbar.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag der Anteilklassen R und P beträgt jeweils 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Für Anteile der Anteilklasse F wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich täglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

§ 13 Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilklasse R, die Anteilklasse P und die Anteilklasse F, soweit nicht nachstehend ausdrücklich zwischen den Anteilklassen differenziert wird.
2. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) Laufende Verwaltungsvergütung

Für die Anteilklasse R:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse R, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Für die Anteilklasse P:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, bezogen auf die Anteilklasse P, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

Für die Anteilklasse F:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode bezogen auf die Anteilklasse F, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

b) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,0 % der Baukosten erhoben werden.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,025 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert, mindestens jedoch EUR 30.000 p. a.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 2.a), 3., und 5.o)

Der Betrag, der aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2. a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse R sowie nach Ziffer 5. o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 1,125 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse R in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2. a) und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse P sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 0,625 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse P in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 2. a), und 3. als Vergütung in Bezug auf die Anteilklasse F sowie nach Ziffer 5. o) als Aufwendungsersatz entnommen werden kann, kann insgesamt bis zu 0,625 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens bezogen auf die Anteilklasse F in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
- a) Kosten der externen Bewertung;
 - b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, und Rechtsverfolgungskosten);
 - d) Kosten für Druck, Druckvorbereitung und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
 - e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
 - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Falle der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
 - g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
 - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
 - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
 - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
 - l) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
 - m) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
 - n) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;

o) Kosten für die Bereitstellung von Analyse-material oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;

p) Kosten, die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten);

q) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende inländische und ausländische Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung.

6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern 2. b), 5. a) und 5. b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 2. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind

die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Ziffern 5. a) und 5. b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

8. Offenlegung von Ausgabe- und Rücknahmeabschlüssen sowie Vergütungen
Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen (Kapital-)Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 14 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Ausschüttung nach Absatz 1 – vor, Zwischenausschüttungen zu folgenden Stichtagen vorzunehmen: 30. Juni, und/oder, 31. Dezember. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind unzulässig. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Absatz 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß Absatz 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
4. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

ANHANG

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens „Credit Suisse ImmoTrend Europa“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Sondervermögens erworben werden dürfen.

Staat	Erwerbsquote
Argentinien, Australien, Brasilien, Chile, China, Dubai, Hongkong, Indien, Indonesien, Japan, Kanada, Kroatien, Kuwait, Malaysia, Mexiko, Monaco, Neuseeland, Philippinen, Russische Föderation, Saudi-Arabien, Schweiz, Singapur, Südafrika, Südkorea, Taiwan, Thailand, Vereinigte Arabische Emirate, Vereinigte Staaten von Amerika, Vietnam	bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens
Vereinigtes Königreich ¹	bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens

¹ Sobald das Vereinigte Königreich kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) mehr ist.



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH
TaunusTurm • Taunustor 1
D-60310 Frankfurt am Main
[credit-suisse.com](https://www.credit-suisse.com)

