



Verkaufsprospekt
einschließlich Anlagebedingungen für das Immobilien-Sondervermögen
mit der Bezeichnung:

REALISINVEST EUROPA

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Stand: 08.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Hinweise	7
1.1	Vertriebsbeschränkungen	7
1.2	Rechtsbeziehungen und Rechtsschutz	7
1.3	Außergerichtliche Streitbeilegung	8
2	Sondervermögen	9
3	Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement	9
4	Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung	10
5	Kapitalverwaltungsgesellschaft	10
6	Verwahrstelle	11
6.1	Identität der Verwahrstelle	11
6.2	Aufgaben der Verwahrstelle	11
6.3	Interessenkonflikte	11
6.4	Unterverwahrung	11
6.5	Haftung der Verwahrstelle	12
6.6	Zusätzliche Informationen	12
7	Risikohinweise	12
7.1	Risiken einer Anlage in das Sondervermögen	12
7.2	Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)	16
7.3	Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)	28
7.4	Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	30
7.5	Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	31
7.6	Steuerliche Risiken	33
7.7	Nachhaltigkeitsrisiken	33
8	Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens	34
9	Profil des typischen Anlegers	35
10	Bewerter und Bewertungsverfahren	35
10.1	Externer Bewerter	35
10.2	Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf	36
10.3	Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	36
10.4	Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien	36

11	Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	37
11.1	Anlagegegenstände im Einzelnen	38
11.2	Mindestliquidität	43
11.3	Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	44
11.4	Derivate zu Absicherungszwecken	44
11.5	Wertpapierdarlehen	47
11.6	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	48
11.7	Sicherheitenstrategie	49
12	Wertentwicklung	50
13	Einsatz von Leverage	51
14	Börsen und Märkte	52
15	Teilinvestmentvermögen	52
16	Anteile	52
16.1	Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	52
16.2	Ausgabe und Rücknahme der Anteile	53
16.3	Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	53
16.4	Verfahren bei der Vermögensbewertung	54
16.5	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	55
16.6	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	56
16.7	Liquiditätsmanagement	57
17	Kosten	59
17.1	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile; Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	59
17.2	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	59
17.3	Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten	59
17.4	Angabe einer Gesamtkostenquote	61
17.5	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	62
17.6	Vergütungspolitik	62
17.7	Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen	62
18	Ermittlung und Verwendung der Erträge	64
18.1	Ermittlung der Erträge	64
18.2	Ertragsausgleichsverfahren	64
18.3	Verwendung der Erträge	64
18.4	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilswert	65
18.5	Gutschrift der Ausschüttungen	65
19	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	65
19.1	Hinweise	65
19.2	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	66
19.3	Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	67
19.4	Steuerausländer	68
19.5	Solidaritätszuschlag	68
19.6	Kirchensteuer	69
19.7	Ausländische Quellensteuer	69
19.8	Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	69
19.9	Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen	69
19.10	Gründerwerbsteuer	69
19.11	Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	70
19.12	3%-Steuer in Frankreich	70

20 Auslagerung und Dienstleister	71
20.1 Auslagerungen	71
20.2 Dienstleistungen	71
20.3 Interessenkonflikte bei Auslagerungen und Dienstleistungen	71
21 Interessenkonflikte	72
21.1 Interessenkonflikte allgemein	72
21.2 Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft	72
21.3 Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner	72
21.4 Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer	73
21.5 Faire Behandlung der Anleger/Umgang mit Interessenkonflikten	73
22 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	74
23 Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens	74
23.1 Auflösung des Sondervermögens	74
23.2 Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	74
23.3 Verschmelzung des Sondervermögens	75
23.4 Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	75
23.5 Übertragung des Sondervermögens	75
24 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB	76
25 Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	76
Anlage I: Allgemeine Anlagebedingungen	77
Anlage II: Besondere Anlagebedingungen	85
Anlage III: Sonstige Pflichtangaben gemäß KAGB	92
Anlage IV: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten	94

1 Allgemeine Hinweise

Dieser Verkaufsprospekt wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (nachstehend auch „Real I.S.“ oder „Gesellschaft“ genannt) erstellt und herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine Investition in Anteile an dem Immobilien-Sondervermögen REALISINVEST EUROPA (nachstehend auch „Sondervermögen“ genannt) wünschen.

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils am Sondervermögen Interessierten zusammen mit dem Basisinformationsblatt und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem gegebenenfalls nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Sondervermögens zu informieren.

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

1.1 Vertriebsbeschränkungen

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

Anlagebeschränkungen für US-Personen

Die Gesellschaft und das Sondervermögen sind und werden nicht 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 gegebenenfalls darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben. 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.

1.2 Rechtsbeziehungen und Rechtsschutz

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist der Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Anleger, die Verbraucher sind (siehe die nachstehende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, gegebenenfalls dem Gesetz über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Laut § 303 Abs. 1 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.

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen auf Grund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf

vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Kaufklärung 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 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 auf Grund 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.

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

1.3 Außergerichtliche Streitbeilegung

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet.

Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der Ombudsstelle lauten:

Ombudsstelle für
Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222
10048 Berlin
Telefon: (030) 257 616 90
Telefax: (030) 257 616 91
E-Mail: info@ombudsstelle.com
Internet: www.ombudsstelle.com

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 Gesellschaft kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: info@realisinvest.de. 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 Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der

Deutschen Bundesbank,
Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt,
Telefon: (069) 2388-1907 oder -1906,
Telefax: (069) 2388-1919,
schlichtung@bundesbank.de, wenden.

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

2 Sondervermögen

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung REALISINVEST EUROPA. Es wurde am 11.11.2019 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.

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 sind ausgeschlossen. In welche Vermögensgegenstände 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 (nachfolgend „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“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) genehmigt werden.

3 Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

Der Verkaufsprospekt, die Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer und schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Die Kontaktdaten der Gesellschaft lauten:

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Telefon: (089) 489 082 - 0
Telefax: (089) 489 082 - 295
E-Mail: info@realisinvest.de
Internetseite: www.realisinvest.de

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 unter www.realisinvest.de abrufbar.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Sondervermögens oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich allen Anlegern des Sondervermögens auf Anforderung zur Verfügung stellen. Anleger können diese Informationen bei der Gesellschaft in elektronischer Form erhalten.

4 Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die Allgemeinen Anlagebedingungen und die Besonderen Anlagebedingungen sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft dem Anleger anbietet, ihre Anteile – unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen (siehe Abschnitt 16.2.2) – entweder ohne weitere Kosten zurückzunehmen oder ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwenderstattungen oder anlegerbenachteiligenden Änderungen

in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in einer verständlichen Art und Weise per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte zu informieren.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwenderstattungen sowie der Anlagegrundsätze treten diese vier Wochen 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 vier Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

5 Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 25.07.2000 gegründete Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz in München. Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft (AG).

Angaben über die Zusammensetzung des Vorstandes, 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 Anlage III des Verkaufsprospekts dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Investmentvermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sogenannte alternative Investmentvermögen („AIF“), 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 AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

6 Verwahrstelle

6.1 Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG mit Sitz in Frankfurt am Main das Amt der Verwahrstelle übernommen. Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie in Anlage III dieses Verkaufsprospekts.

6.2 Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Sondervermögens tätigen Gesellschaft sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren ist sie mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwahrung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in gesonderten Depots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in gesonderten Depots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf gesonderten Konten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf gesonderten Konten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf gesonderten Konten oder in gesonderten Depots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zu Gunsten der Verwahrstelle eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen.

Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Gesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilswertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entspricht.

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Verwahrstelle dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Anlagebedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

6.3 Interessenkonflikte

Aus der Übernahme der Verwahrstellenfunktion für das Sondervermögen ergeben sich keine Interessenkonflikte.

6.4 Unterverwahrung

Die Verwahrstelle hat die Verwahrung der Vermögensgegenstände derzeit nicht auf etwaige Unterverwahrer übertragen.

Diese Information 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.

6.5 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.

6.6 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.

7 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 Anteilswert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse bzw. die Werte 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 investiertes 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.

7.1 Risiken einer Anlage in das Sondervermögen

Mit der Anlage in ein Immobilien-Sondervermögen sind verschiedene in der Natur eines Investmentfonds liegenden Risiken verbunden. Die nachfolgenden typischen Risiken aus den Investmentanteilen können sich nachteilig auf den Anteilswert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Anlage in das Sondervermögen auswirken.

7.1.1 Schwankung des Anteilswerts des Sondervermögens

Der Anteilswert des Sondervermögens 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 zuletzt festgestellten Marktwerte aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens abzüglich der Summe der angesetzten Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Anteilswert des Sondervermögens 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

de oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilswert des Sondervermögens.

7.1.2 Mindesthalte- und Rückgabefrist

Für Anteile an dem Sondervermögen gilt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten und eine Rückgabefrist von zwölf Monaten. Die Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung der Anteile an dem Sondervermögen durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht nicht.

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von zwölf 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.

7.1.3 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.

7.1.4 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 erforderlich erscheinen lassen. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann im schlimmsten Fall zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung und zur Abwicklung des Sondervermögens führen.

Außergewöhnliche Umstände sind z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilswerts beeinträchtigen. 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.

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 16.6 „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung“ in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen).

Eine Aussetzung der Anteilrücknahme bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können. Hierdurch besteht das Risiko, dass die Anteile nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren. Im Falle der Rücknahmeaussetzung wegen mangelnder Liquidität kann die Gesellschaft zudem gezwungen sein, Vermögensgegenstände des Sondervermögens während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern, wodurch der Anteilswert sinkt. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme. Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahlsumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Während der Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilswert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände des Sondervermögens während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann spätestens nach Ablauf von 36 Monaten zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme, zum Erlöschen des Verwaltungsrechts der Gesellschaft und zum Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle führen, welche das Sondervermögen abzuwickeln hat (siehe Abschnitt 23.1 „Auflösung des Sondervermögens“ und Abschnitt 23.2 „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens“). Zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung kann es beispielsweise kommen, wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht beschafft werden kann. Eine Abwicklung des Sondervermögens kann längere Zeit, gegebenenfalls mehrere Jahre in

Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm gegebenenfalls wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verlorengehen.

7.1.5 Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Kündigung des Verwaltungsrechts steht im kaufmännischen und pflichtgemäßen alleinigen Ermessen der Gesellschaft; eines besonderen Kündigungsgrundes bedarf es nicht. Die Kündigung des Verwaltungsrechts hat zwingend die Aussetzung der Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zur Folge. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung – die Kündigungsfrist beträgt mindestens sechs Monate – ganz auflösen. Die Gesellschaft ist nach der Erklärung der Kündigung bis zum Erlöschen des Verwaltungsrechts infolge des Wirksamwerdens der Kündigung berechtigt und verpflichtet, in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu versuchen, sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens innerhalb des Kündigungszeitraums zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 259 KAGB zu veräußern und die Verbindlichkeiten des Sondervermögens begleichen. Sofern der Gesellschaft die vollständige Auflösung des Sondervermögens nicht innerhalb der Kündigungsfrist gelingt, beispielsweise, weil sich die Immobilien innerhalb des Kündigungszeitraums nicht zu angemessenen Bedingungen veräußern lassen, geht das bei Wirksamwerden der Kündigung noch vorhandene Sondervermögen auf die Verwahrstelle über. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen endgültig abzuwickeln, es sei denn, sie überträgt das Sondervermögen mit Genehmigung der BaFin auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Eine Abwicklung des Sondervermögens, insbesondere auch eine Abwicklung nach vorhergegangener Rücknahmeaussetzung, kann zu erheblichen Verlusten durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens auch unterhalb des Verkehrswertes führen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko von erheblichen Wertverlusten seiner Kapitalanlage.

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

Beim Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen gegebenenfalls Steuern, z. B. Grunderwerbsteuern auf Grund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die

Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile am Sondervermögen nach endgültiger Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

7.1.7 Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Kapitel 4 „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). 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 Anteilswert des Anlegers auswirken.

7.1.8 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 ohne weitere Kosten oder, soweit möglich, kostenlos gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umtauschen. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses 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 anderen Immobilien-Sondervermögen 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.

7.1.9 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 gegebenenfalls vorzeitig zurückgeben. Hierbei können Ertragssteuern anfallen.

7.1.10 Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilswert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen.

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 zurückerhalten und ihre Anlage – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

7.1.11 Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Absatz 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 16.2 „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.

7.1.12 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 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 wirtschaftlich günstigen Ankaufs- und Verkaufszeitraums irren und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standortes falsch einschätzen.

7.1.13 Elektronische Anteilscheine in Form von Kryptofondsanteilscheinen

Die Möglichkeit der Ausgabe von Kryptofondsanteilscheinen ist seit kurzem gesetzlich zulässig. Sie wird durch besondere gesetzliche Vorgaben, insbesondere im KAGB, in der Verordnung über Kryptofondsanteile (KryptoFAV) und im Gesetz über elektronische Wertpapiere (eWpG), reguliert. Die Ausgabe von Kryptofondsanteilscheinen erfolgt unter Nutzung einer „Blockchain“, welche auf der „Distributed Ledger Technologie“ beruht. Unter „Distributed Ledger“ wird eine dezentrale Datenbank verstanden, die den Teilnehmern eines Netzwerks eine gemeinsame Schreib- und Leseberechtigung erlaubt.

Die Inhaberschaft und Übertragung von Kryptofondsanteilscheinen wird in einem Kryptowertpapierregister vermerkt, das von der Verwahrstelle als Kryptowertpapierregisterführerin geführt wird. Hierbei wird die öffentlich zugängliche Polygon- und Ethereum Blockchain verwendet.

Der Verlust oder die Manipulation von Daten durch Blockchain-spezifische Risiken, z.B. Programmierfehler, Hackerangriffe, sog. 51% Attacken oder sog. Forks, kann zum Verlust der Anteilinhaberschaft führen oder sich sonst negativ auf die Anteilinhaber auswirken. Außerdem kann hierdurch eine Störung der internetbasierten Erreichbarkeit der Polygon- und Ethereum Blockchain verursacht werden, z.B. durch eine Verzögerung von Ein- oder Umtragungen der Inhaberschaft von Kryptofondsanteilscheinen im Kryptowertpapierregister.

Zur Verringerung Blockchain-spezifischer Risiken hat die Kryptowertpapierregisterführerin für die Führung des Kryptowertpapierregisters die Polygon- und die Ethereum Blockchain gewählt, bei welchen die Gefahr der Datenmanipulation bzw. des Verlustes allgemein als gering eingeschätzt wird. Zudem ist die Führung des Kryptowertpapierregisters von der Kryptowertpapierregisterführerin so ausgestaltet, dass Datenmanipulationen erkannt und ggf. korrigiert werden können, um zu erreichen, dass das Risiko der Nutzung der Blockchain-basierten Infrastruktur für das Kryptowertpapierregister mit dem Risiko der Nutzung traditioneller IT-Infrastrukturen vergleichbar ist.

Jedoch ist die Blockchain-Technologie als solche und die von der Kryptowertpapierregisterführerin verwendete Polygon- bzw. Ethereum-Blockchain und ihre technischen Komponenten eine vergleichsweise neue Technologie, insbesondere ihr Einsatz in der Finanzbranche zur Führung von Kryptowertpapierregistern. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese Technologie Fehler beinhaltet, z.B. Programmierfehler oder Fehler technischer Natur, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind, sich aber in der Zukunft bemerkbar machen.

7.2 Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für einen Investmentfonds, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Immobilienpreisen oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind. Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

7.2.1 Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilswert 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 nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

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 Investitionsobjekte 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 zu Investitionsentscheidungen führen, die sich später als nachteilig für das Sondervermögen herausstellen. 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). 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.

Einhaltung ökologischer Merkmale, nachhaltige Investitionen und wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Mit der Regelung zur Erfüllung der für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale, der Anforderungen an nachhaltige Investitionen und der Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren sind spezifische Risiken verbunden:

- Die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale und/oder der Anforderungen für nachhaltige Investitionen der Immobilie und Maßnahmen zur Verbesserung oder zur Aufrechterhaltung der ökologischen Merkmale und/oder der Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen sind mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite. Entsprechendes gilt für die Einhaltung der definierten Vorgaben zu möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und die zur Beseitigung, Verringerung oder Vorbeugung dieser getroffenen Maßnahmen.
- Die Gesellschaft ist während der gesamten Laufzeit des Sondervermögens für die Umsetzung der Strategie gemäß Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, „SFDR“) (siehe Anlage IV) verantwortlich. Hierbei kann sich die Gesellschaft externer Dienstleister bedienen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie gemäß Anhang IV erforderliche Informationen bereitzustellen. Die Umsetzung der Strategie gemäß Anhang IV hängt auch von zahlreichen weiteren externen Faktoren ab. So können sowohl die externen Dienstleister wie auch die Gesellschaft auf Datenlieferungen Dritter (Datenprovider) angewiesen sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält. Sofern erforderliche Daten im Zusammenhang mit den ökologischen Merkmalen, den nachhaltigen Investitionen und/oder den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z. B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z. B. Schät-

zungen oder Hochrechnungen). Dies kann letztlich dazu führen, dass die Gesellschaft die Erfüllung der Voraussetzungen der ökologischen Merkmale und/oder der nachhaltigen Investitionen und/oder der Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht oder nur durch die Verwendung von Schätzungen oder Hochrechnungen bewerten kann. Dies kann zu einem von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Ergebnis führen, das zu einem späteren Zeitpunkt (wenn die erforderlichen Daten vorliegen) korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann Einfluss darauf haben, ob die jeweilige Immobilie die ökologischen Merkmale, und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen erfüllt und/oder ob die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren festgesetzten Kriterien gegeben sind.

- Die Ermittlung der Höhe der Treibhausgasemissionen einer Immobilie erfolgt durch eine jährliche Messung anhand von Verbrauchs- oder Bedarfsdaten und Flächen der Objekte. Maßgeblich sind insofern die Treibhausgasemissionen in kg CO₂e / qm / Jahr in Einklang mit dem landes- und objektspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 °C Ziel), die sich aus dem Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu>) ergeben. Die CRREM-Zielpfade werden laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Soweit es zu einer Anpassung der relevanten Dekarbonisierungs-Zielpfade kommen sollte, kann dies mit Blick auf die CO₂-Intensität der durch das Sondervermögen gehaltenen Immobilien bedeuten, dass weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind (bspw. Sanierungen), deren Kosten wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind. Sollten derartige Maßnahmen aus faktischen oder auch ökonomischen Gründen nicht ergriffen werden können, kann dies bedeuten, dass eine Immobilie veräußert werden muss. Es kann auch vorkommen, dass aufgrund von Anpassungen der Dekarbonisierungs-Zielpfade Immobilien, welche bislang den jeweiligen Dekarbonisierung-Zielpfad einhalten, diesen aufgrund der Anpassung der Zielpfade übersteigen und somit die Voraussetzung für diesen Nachhaltigkeitsindikator nicht mehr einhalten. Sofern dies der Fall ist, sind die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR nicht mehr erfüllt. Weiter ist dann der entsprechende Nachhaltigkeitsindikator für das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ nicht mehr gegeben, was wiederum dazu führen kann, dass

die für die ökologischen Merkmale erforderlichen Mindestvoraussetzungen für die jeweilige Immobilie nicht mehr erfüllt werden können. Letztlich kann daher eine Überschreitung der Dekarbonisierungs-Zielpfade aufgrund einer Anpassung der Zielpfade oder aus anderen Gründen dazu führen, dass die Quoten für die ökologischen Merkmale und/oder nachhaltige Investitionen nicht mehr eingehalten werden können (siehe hierzu auch nachfolgende Ausführungen zur Verletzung der Anlagegrenzen). Darüber hinaus besteht auch das Risiko, dass Vermögensgegenständen aufgrund der Berücksichtigung der Dekarbonisierungs-Zielpfade im Rahmen der Bewertung bei Ankauf und/oder während der Haltedauer ein geringerer Wert beigemessen wird, als wenn die Dekarbonisierungs-Zielpfade nicht berücksichtigt werden würden, und sich dies nachteilig auf den Wert des Sondervermögens auswirkt.

- Die Kriterien für das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“) beziehen sich unter anderem auf die Energieeffizienzklassen, welche sich nach dem jeweiligen nationalen Recht der Mitgliedsstaaten der EU bemessen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch nicht in allen Mitgliedsstaaten der EU nationale Vorgaben zu Energieeffizienzklassen für sämtliche Nutzungsarten von Gebäuden. Sofern keine entsprechenden nationalen Regelungen bestehen, werden die Energieeffizienzklassen durch eine geeignete Berechnungsmethodik der Gesellschaft ermittelt. Regulatorische Vorgaben für eine solche Berechnung bestehen derzeit nicht. Es besteht daher das Risiko, dass die von der Gesellschaft anhand einer eigenen Berechnungsmethodik ermittelten Energieeffizienzklassen von den Energieeffizienzklassen abweichen, die durch ggf. künftig bestehende regulatorische Vorgaben zur Berechnung von Energieeffizienzklassen ermittelt werden. Entsprechendes gilt, wenn nach dem jeweiligen nationalen Recht künftig Energieeffizienzklassen für Nutzungsarten eingeführt werden, für die bislang die Berechnung von Energieeffizienzklassen nicht vorgeschrieben waren. Dieses Risiko gilt auch entsprechend für den Indikator „energieineffiziente Immobilien“ im Rahmen der Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die Einhaltung der ökologischen Merkmale zu Unrecht als gegeben ansieht bzw. nicht erreichen kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die Anlagegrenze von mindestens 60 % des

Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens, welche die von ihr festgesetzten ökologischen Merkmale erfüllen, verletzt. Entsprechendes gilt für die Anlagegrenze von mindestens 10% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens, welche nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung darstellen, und/oder die Anlagegrenze von mindestens 30% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens, welche nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR mit einem Umweltziel im Sinne der SFDR („Reduktion von Treibhausgasemissionen“) darstellen.

- Ebenso besteht die Möglichkeit, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung und/oder der SFDR nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt, was unter Umständen dazu führen kann, dass Immobilien veräußert werden müssen. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.
- Die vorstehenden Risiken bestehen auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezüglich derer die Gesellschaft nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen berücksichtigt; Einzelheiten zu den relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. Nachhaltigkeitsindikatoren sind in Anlage IV dargestellt.
- Die vorstehenden Beschränkungen können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ggf. bestimmte Immobilien nicht erwerben kann. Insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien kann dies die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens negativ beeinträchtigen.
- Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar steigen. Soweit der Kaufpreis für eine Immobilie mehr als nur unwesentlich über dem von den externen Bewertern festgestellten Immobilienwert liegen sollte, ist ein Erwerb der Immobilie für das Sondervermögen nicht möglich. Auch insoweit kann die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens negativ beeinträchtigt sein.
- Auf Grund dieser Risiken oder sich gegebenenfalls weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und den vorliegenden Verkaufsprospekt des Sondervermögens anzupassen. Es ist insoweit auch nicht ausgeschlossen, dass deswegen das vorliegende Sondervermögen im weiteren Verlauf nicht mehr als ein Finanzprodukt eingestuft werden kann, welches die Anforderungen nach Art. 8 SFDR und/oder die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung und/oder mit einem Umweltziel im Sinne der SFDR und/oder die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfüllt.

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 auf Grund einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sind auch von Veränderungen des Marktumfeldes und der Konkurrenzsituation abhängig. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im 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, Mieterückstände 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 vorhersehbar waren. 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 auf Grund der wirtschaftlichen, rechtlichen (z. B. durch eine 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 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 Anteilswert 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 zu Gunsten von Mietern zuzustimmen, wodurch sich die Mieteinnahmen reduzieren können.

Generell besteht bei einer Vermietung das Risiko, dass einzelne Vertragsklauseln z. B. auf Grund einer Gesetzesänderung oder einer Rechtsprechungsänderung nicht (mehr) 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, gleichgültig aus welchem Grund, 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 hohen Mehrkosten kommen, z. B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Zugeständnisse an neue Mieter wie Aus- bzw. Umbaukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten oder zusätzlicher 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. 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 für bestimmte Risiken gar nicht erhältlich ist. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat gegebenenfalls das Sondervermögen die Differenz zu tragen.

Das in der Regel nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs einer Immobilie (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.

Risiko einer Pandemie

Es kann von Zeit zu Zeit in bestimmten Regionen der Welt oder weltweit zu Ausbrüchen verschiedener Krankheiten kommen, die vorübergehend oder auch längerfristig entweder regionale oder auch weltweite gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen haben können (z. B. Corona-Pandemie, Ebola-Ausbrü-

che). Derartige Epidemien oder Pandemien können, unabhängig davon ob und in welchem Umfang für das Sondervermögen in der betroffenen Region Immobilien hält, u. a. auch nachteilige Auswirkungen auf die jeweils betroffenen Immobilienmärkte haben. Beispielsweise können u. a. die folgenden Auswirkungen eintreten: Nichtnutzbarkeit von Immobilien aufgrund behördlicher Anordnungen (z. B. Quarantäne, Stilllegung bestimmter Teile der Wirtschaft), wirtschaftliche Schwierigkeiten bei Mietern mit der Folge erforderlicher (vorübergehender oder dauerhafter) Mietstundungen oder Mietreduzierungen, wirtschaftliche oder tatsächliche Schwierigkeiten bei sonstigen Vertragspartnern (z. B. Dienstleistern), Verzögerungen bei Projektentwicklungen und Baumaßnahmen, Leerstand infolge von vermehrten Insolvenzen von Mietern, Einbrüche bei der Nachfrage nach Mietflächen, allgemeiner wirtschaftlicher Abschwung, Steigerung von Arbeitslosigkeit etc. Neben Wertverlusten bei Immobilienanlagen kann sich daher eine solche Epidemie oder Pandemie auch auf die Liquiditätssituation des Sondervermögens auswirken, z. B. weil Mieter in erheblichem Umfang Mietzahlungen nicht mehr leisten oder leisten können, was ggf. auch vorzeitige und investitionsunabhängige Mittelabrufe bei den Anlegern erforderlich machen kann. Durch eine verringerte Liquidität wie auch den drohenden Wertverlust von Immobilien in einer solchen Situation steigt auch das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft gegen die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kennziffern (z. B. das Loan-to-value-Verhältnis) verstößt und die Bank hieraus für das Sondervermögen nachteilige Rechtsfolgen herleiten kann. Schließlich könnte ein wirtschaftlicher Abschwung aufgrund einer Epidemie oder Pandemie die Möglichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft erschweren oder verhindern, Darlehen aufzunehmen. Zudem steigt bei einer verringerten Liquidität die Gefahr von Rücknahmeaussetzungen.

Ferner können derartige Krankheitsausbrüche auch negative Auswirkungen auf Emittenten von Liquiditätsanlagen haben (z. B. Verfall der Aktienkurse, Veränderungen der Bonität der Emittenten, Ausfall von Emittenten, Handelsbeschränkungen, ggf. Einschränkungen des Kapitalverkehrs).

In Bezug auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst können sich in einem solchen Fall zudem operationelle Risiken (z. B. eingeschränkte Nutzbarkeit der Büroräume der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Erkrankungen von Mitarbeitern der Gesellschaft) ergeben.

Alle diese vorgenannten Gründe können sich sowohl einzeln als auch kumuliert nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und zu einem Verlust für das Sondervermögen und seine Anleger führen.

Terrorrisiken

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können 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 auch dann für das Sondervermögen bestehen, wenn Versicherungen gegen diese Gefahren grundsätzlich erhältlich sind, sofern die Risiken aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgedeckt werden. Die Gesellschaft kann in diesem Zusammenhang nach wirtschaftlichen und sachlichen Erwägungen entscheiden, ob und in wie weit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden.

Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel

Risiken aus bekannten Altlasten (wie Bodenverunreinigungen und -kontaminationen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel bei bereits erworbenen Immobilien entdeckt werden. Trotz aller Sorgfalt sind insofern Risiken dieser Art nicht vollständig auszuschließen. Diese können sich negativ auf das Sondervermögen auswirken.

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 anfallen können. Im Verhältnis zu Mietern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen auf Grund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen kommen. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage erheblich schmälern.

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

Sollten Baumängel auftreten, die trotz ordnungsgemäßer technischer Prüfung nicht erkannt oder falsch

eingeschätzt wurden, 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. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

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 ist der Erfolg der Vermietung von der Nachfragesituation erst im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig, so dass hier ein höheres Prognoserisiko bestehen kann.

Da der Kaufpreis bei Projektentwicklungen bzw. Forward Deals bereits bei Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages und damit lange vor Fertigstellung vereinbart wird, besteht das Risiko, dass sich der Wert der Immobilie bis zu deren Fertigstellung verringert (z. B. durch eine Verschlechterung des Marktes) und der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis daher über dem Verkehrswert bei Fertigstellung liegt; in diesem Fall ist die Gesellschaft gleichwohl zur Erfüllung des Kaufvertrages und damit zur Zahlung des vereinbarten Kaufpreises verpflichtet. Ebenso können sich die Bedingungen für die Aufnahme von Fremdkapital in der Zeit zwischen Abschluss des Kaufvertrages und der Fertigstellung der Immobilie nachteilig verändern, so dass die beim Ankauf kalkulatorisch zugrunde gelegten Darlehenskonditionen sich ggf. als nicht realisierbar darstellen und eine Fremdfinanzierung nur zu schlechteren Bedingungen als kalkuliert in Anspruch genommen werden kann oder ggf. gar nicht zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung steht (siehe auch den Abschnitt „Risiko durch Finanzierungsliquidität/Kreditaufnahme“).

Genehmigungen

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

Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistungen

Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige Ver-

mietbarkeit 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 trotz sorgfältiger Prüfung nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannt 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 des/der Mieter(s) der Immobilie abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von Baumängeln sind möglicherweise in voller Höhe von den Eigentümern, mithin von der Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens zu tragen.

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 Instandhaltungsbedarfs auf Grund des Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie erwartet oder vorhersehbar.

Zudem können auch bei Anschlussvermietungen von Mietflächen nach 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 dem Sondervermögen zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilswert und das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken kann.

Öffentlich-rechtliche Risiken

Eine für Rechnung des Sondervermögens erworbene Immobilie kann unter Denkmalschutz stehen bzw. während der Haltedauer unter Denkmalschutz gestellt werden. Hieraus resultiert das Risiko, dass Änderungen am Gebäude oder Nutzungsänderungen eine besondere Genehmigung der Denkmalbehörde erfordern. Dies kann unter Umständen 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 bzw. während der Haltedauer in ein solches Gebiet einbezogen werden. 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. Vergleichbare Risiken bestehen, wenn die Immobilie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung oder in einem Umlageungsgebiet liegt oder in ein solches Gebiet einbezogen wird.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass für das Grundstück bzw. die Immobilie eine Veränderungssperre erlassen worden ist bzw. während der Haltephase erlassen wird. Solange eine Veränderungssperre besteht, dürfen Baurechte grundsätzlich nicht ausgeübt werden. Eine Veränderungssperre zieht zwar keine Zustimmungserfordernisse der Behörde im Falle eines Verkaufs 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.

Aus wirtschaftlichen Gründen wünschenswerte Änderungen der Nutzung von Immobilien können möglicherweise nicht oder nicht im geplanten Ausmaß durchgeführt werden, weil sie nicht oder nur eingeschränkt genehmigungsfähig sind. Dies kann sich negativ auf den Ertrag und den Wert der Immobilie und damit auch auf den Wert des Sondervermögens und den Anteilswert auswirken.

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 aus nicht von der Gesellschaft zu vertretenden Gründen nicht vollzogen

werden (z. B. weil erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder es auf Seiten des Vertragspartners zu Leistungsstörungen kommt) und die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft deshalb gegebenenfalls 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. Der Verkaufspreis einer Immobilie des Sondervermögens hängt 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 ab. Getroffene Annahmen und Prognosen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie können sich später als unzutreffend erweisen, so dass die Veräußerung der Immobilie zu für den Anleger ungünstigeren Konditionen erfolgt. 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 führen, die zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen können.

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

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. das hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen, die den Verkaufserlös merklich reduzieren können. 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 führt.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellchaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. 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 Markt fehlen.

Blindpool-Risiko

Bei einem Immobilien-Sondervermögen werden regelmäßig zu dem Zeitpunkt, in dem der Anleger die Anteile am Sondervermögen erwirbt, die Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben werden sollen, noch nicht bzw. nicht vollständig feststehen (sog. Blindpool). Daher besteht das Risiko, dass sich nicht in ausreichendem Maße Immobilien finden lassen, die den Investitionskriterien genügen, wodurch sich insbesondere der Ankaufsprozess verlängern kann. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage des Sondervermögens auswirken, da gegebenenfalls Mieteinnahmen nicht zum erwarteten Zeitpunkt zur Verfügung stehen oder die betreffenden Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen erworben werden können.

Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition

Immobilieninvestitionen können und werden in der Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines sogenannten Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird) und/oder bei im Ausland belegenen Liegenschaften oder Immobilien-Gesellschaften zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates). Zudem können die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus. Bei einer 50 %igen Kreditfinanzierung würde sich z. B. 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 während der Investitionsphase nicht zu jeder Zeit ausreichend Fremdkapital zur 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 gegebenenfalls der Ankauf von Immobilien nicht im geplanten Umfang erfolgen. Ein geringerer Ankauf von Immobilien hätte eine geringere 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 für das Sondervermögen nachteilig 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. Veräußert die Gesellschaft fremdfinanzierte Immobilien, ist die Finanzierung im Rahmen des Verkaufs in der Regel vorzeitig abzulösen. Hierbei können sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen.

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 auch Abschnitt 7.1.4 „Aussetzung der Anteilrücknahme“).

Auslandsimmobilien

Es werden in Europa sowie insgesamt maximal bis zu 15 % des Sondervermögens in den USA, Kanada und Australien 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, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Ver-

änderungen 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 Transferisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Staaten, die eine andere Währung als den Euro haben, besteht zudem ein Fremdwährungsrisiko.

Erwerb von Erbbaurechten

Sofern ein Erbbaurecht erworben werden soll, 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 liegt beim verkaufenden Erbbaurechtsnehmer und dem Erwerber des Erbbaurechts. Die Verweigerung zur Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung durch den Grundstückseigentümer kann damit zu einer zeitlichen Verzögerung des Erwerbs und damit einer Verzögerung des Zugangs beim Sondervermögen führen.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht 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 muss 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. Bei der Veräußerung besteht in der Regel wiederum das Zustimmungserfordernis seitens des Grundstückseigentümers. Sofern der Eigentümer seine Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung ohne ausreichenden Grund verweigert, kann diese gerichtlich ersetzt werden. Das damit verbundene zeitliche Risiko liegt beim verkaufenden Erbbaurechtsnehmer und dem Erwerber des Erbbaurechts. Die Verweigerung zur Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung durch den Grundstückseigentümer kann damit zu einer zeitlichen Verzögerung der Veräußerung und damit einer Verzögerung des Abgangs des Erbbaurechts aus dem Sondervermögen und damit zu einem verzögerten Zufluss des Kaufpreises führen. Erfolgt die Verweigerung zu Recht, sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung getätigten Aufwendungen vergeblich getätigt worden.

Rechtsänderungsrisiko

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

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der erzielbaren Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der aktuellen Erträge aus den Immobilien, 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 bei Veräußerung erzielt werden könnte, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Der Preis kann niedriger sein und gegebenenfalls ist das Objekt auch gar nicht zu dem von den Bewertern ermittelten Wert veräußerbar.

Mittelbare Beteiligungsstruktur/Durchleitungsrisiko

Es ist beabsichtigt, für Rechnung des Sondervermögens Investitionen in Immobilien gegebenenfalls 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 auf Grund von durch die Gesellschaft nicht zu verantwortenden Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung durch Dritte 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 an das Sondervermögen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer

nachteiligen Abweichung hinsichtlich der Rentabilität der Beteiligung führen.

7.2.2 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 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.

Es 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 Ergebnisse erzielen kann, so dass letztlich die angestrebte Rentabilität der Vermögensanlage durch die Anleger nicht erreicht werden kann. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, dass überhaupt keine Rendite oder, z. B. auf Grund von Negativzinsen gar ein Verlust erzielt wird. 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 nicht auszuschließen.

7.2.3 Wertveränderungsrisiken

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

7.2.4 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 Anteilswert 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.

7.2.5 Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, insbesondere für Bankguthaben und andere liquide Finanzmittel. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, insbesondere der gehaltenen Liquidität. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen.

7.2.6 Währungsrisiko

Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Währung des Sondervermögens (Euro) 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 Währung des Sondervermögens, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Sondervermögens.

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. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Sondervermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und eventuellen Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

7.2.7 Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren

Börsennotierte Wertpapiere unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwan-

kungen 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 (sog. 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.

7.2.8 Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel 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 in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen auf Grund 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.

7.2.9 Risiko von negativen Habenzinsen

Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der jeweiligen Zentralbanken können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben, die für Rechnung des Sondervermögens angelegt werden, eine negative Verzinsung erzielen.

7.2.10 Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen Derivategeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken

abschließen. Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind unter anderem mit folgenden Risiken verbunden, die sich nachteilig auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens und damit negativ auf den Anteilswert des Anlegers auswirken können:

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivategeschäft 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 Sondervermögens 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 ist. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen 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 gegebenenfalls 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 auf Grund 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;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

7.2.11 Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

Wandel- und Optionsanleihen verbriefen das Recht, die Anleihe in Aktien umzutauschen oder Aktien zu erwerben. Die Entwicklung des Werts von Wandel- und Optionsanleihen ist daher abhängig von der Kursentwicklung der Aktie als Basiswert. Die Risiken der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Aktien können sich daher auch auf die Wertentwicklung der Wandel- und Optionsanleihe auswirken. Optionsanleihen, die dem Emittenten das Recht einräumen, dem Anleger statt der Rückzahlung eines Nominalbetrags eine im Vorhinein festgelegte Anzahl von Aktien anzudienen

(Reverse Convertibles), sind in verstärktem Maße von dem entsprechenden Aktienkurs abhängig.

7.2.12 Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen über Wertpapiere, so überträgt sie diese an einen Darlehensnehmer, der nach Beendigung des Geschäfts Wertpapiere in gleicher Art, Menge und Güte zurück überträgt (Wertpapierdarlehen). Die Gesellschaft hat während der Geschäftsdauer keine Verfügungsmöglichkeit über verliehene Wertpapiere. Verliert das Wertpapier während der Dauer des Geschäfts an Wert und die Gesellschaft will das Wertpapier insgesamt veräußern, so muss sie das Darlehensgeschäft kündigen und den üblichen Abwicklungszyklus abwarten, wodurch ein Verlustrisiko für das Sondervermögen entstehen kann.

7.2.13 Risiken bei Pensionsgeschäften

Gibt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so verkauft sie diese und verpflichtet sich, sie gegen Aufschlag nach Ende der Laufzeit zurückzukaufen. Der zum Laufzeitende vom Verkäufer zu zahlende Rückkaufpreis nebst Aufschlag wird bei Abschluss des Geschäftes festgelegt. Sollten die in Pension gegebenen Wertpapiere während der Geschäftslaufzeit an Wert verlieren und die Gesellschaft sie zur Begrenzung der Wertverluste veräußern wollen, so kann sie dies nur durch die Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts tun. Die vorzeitige Kündigung des Geschäfts kann mit finanziellen Einbußen für das Sondervermögen einhergehen. Zudem kann sich herausstellen, dass der zum Laufzeitende zu zahlende Aufschlag höher ist als die Erträge, die die Gesellschaft durch die Wiederanlage der erhaltenen Barmittel erwirtschaftet hat.

Nimmt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so kauft sie diese und muss sie am Ende einer Laufzeit wieder verkaufen. Der Rückkaufpreis wird bereits bei Geschäftsabschluss festgelegt. Die in Pension genommenen Wertpapiere dienen als Sicherheiten für die Bereitstellung der Liquidität an den Vertragspartner. Etwaige Wertsteigerungen der Wertpapiere kommen dem Sondervermögen nicht zugute.

7.2.14 Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte unter Umständen Sicherheiten. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebene Wertpapiere 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.

7.2.15 Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

Die Risiken der Investmentanteile, die für das Sondervermögen erworben werden (sog. Zielfonds, die ausschließlich im Rahmen der Liquiditätsanlage erworben werden dürfen), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Zielfonds 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 die Gesellschaft gegebenenfalls erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Zielfonds, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem Zielfonds während der Aussetzung zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds zurückgibt. Unter Umständen fehlt auch ein liquider Zweitmarkt für derartige Investmentanteile. Hierdurch kann die Liquiditätssituation des Sondervermögens verschlechtert werden.

7.2.16 Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko; Risiken in der Anlaufphase

Unter Beachtung der durch das Gesetz, 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 Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Markttenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Ferner können weitere Risiken dadurch entstehen, dass eine Konzentration 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 wird spätestens nach Ablauf der Anlaufzeit von vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überwiegend in Immobilien in Europa investiert sein. 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 Berichtsjahr.

In der 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 und in der Regel auch nicht erfüllt sein werden. Hierdurch kann es insbesondere zu Ungleichgewichten bei der geographischen oder sektoralen Verteilung der Immobilien und der Mieter und damit zu erhöhten Risikokonzentrationen kommen. Treten in der Anlaufphase des Sondervermögens Störungen (wie z. B. Insolvenz und damit Mietausfall bei einem wichtigen Mieter) auf, wirken sich derartige Störungen stärker auf das Sondervermögen aus als zu einem Zeitraum, in dem das Sondervermögen bereits stärker diversifiziert ist.

7.3 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 sonstiger 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 vo-

rübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann gegebenenfalls 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 könnte zudem der Nettoinventarwert des Sondervermögens und damit der Anteilswert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. zuletzt angesetztem Wert 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.

7.3.1 Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

Durch die Ausgabe neuer Anteile fließt dem Sondervermögen Liquidität zu, durch die Rückgabe von Anteilen fließt Liquidität aus dem Sondervermögen ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind und diese in der Regel nicht kurzfristig in Liquidität umgewandelt werden können. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (siehe auch Abschnitt 7.1.4 „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. Eine befristete Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung und unter Umständen auch zur Abwicklung des Sondervermögens führen.

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Sondervermögens führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann die Gesellschaft 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 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

Liquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

7.3.2 Risiko aus der Anlage in nicht marktgewandelte 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 Abschlüsse, 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 gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für 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 Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften illiquide Vermögensgegenstände sind.

7.3.3 Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den in den Anlagebedingungen dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen (siehe Abschnitt 11.3 „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“). Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder einen Kredit nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als geplant aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. 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. Auf die oben dargestellten weiteren Risiken der Fremdfinanzierung von Immobilien wird nochmals hingewiesen.

7.3.4 Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

Nach der Anlagestrategie sollen Investitionen für das Sondervermögen insbesondere in bestimmten Regionen/Ländern getätigt werden. Aufgrund 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.

7.4 Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Das Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Sondervermögen, 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 Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen ist und dadurch der Wert des Sondervermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhalten.

7.4.1 Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittenten“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“, beispielsweise Mieter), gegen den die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Das Adressenausfallrisiko 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 Gegenpartei 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.

7.4.2 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 Finanzinst-

rumente. 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 Geschäften 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.

7.4.3 Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften

Bei Pensionsgeschäften erfolgt die Stellung der Sicherheiten durch die Gegenleistung des Vertragspartners. Bei Ausfall des Vertragspartners während der Laufzeit des Pensionsgeschäfts hat die Gesellschaft ein Verwertungsrecht hinsichtlich der in Pension genommenen Wertpapiere bzw. Barmittel. Ein Verlustrisiko für das Sondervermögen kann daraus folgen, dass die gestellten Sicherheiten wegen der zwischenzeitlichen Verschlechterung der Bonität des Emittenten bzw. steigender Kurse der in Pension gegebenen Wertpapiere nicht mehr ausreichen, um den Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft der vollen Höhe nach abzudecken.

7.4.4 Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen über Wertpapiere, so muss sie sich gegen den Ausfall des Vertragspartners ausreichende Sicherheiten gewähren lassen. Der Umfang der Sicherheitsleistung entspricht mindestens dem Kurswert der als Wertpapierdarlehen übertragenen Wertpapiere. Der Darlehensnehmer hat weitere Sicherheiten zu stellen, wenn der Wert der als Darlehen gewährten Wertpapiere steigt, die Qualität der gestellten Sicherheiten abnimmt oder eine Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse eintritt und die bereits gestellten Sicherheiten nicht ausreichen. Kann der Darlehensnehmer dieser Nachschusspflicht nicht nachkommen, so besteht das Risiko, dass der Rückübertragungsanspruch bei Ausfall des Vertragspartners nicht vollumfänglich abgesichert ist. Werden die Sicherheiten bei einer anderen Einrichtung als der Verwahrstelle des Sondervermögens verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Entleihers außerdem gegebenenfalls nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

7.5 Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

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

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

7.5.1 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.

7.5.2 Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit auf Grund 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 auf Grund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar sind, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position dem oben dargestellten Währungsrisiko.

7.5.3 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. Auch politische Entscheidungen wie z. B. die Entscheidung eines Staates zum Austritt aus der Europäischen Union oder aus dem Euro können erheblichen Einfluss auf das Sondervermögen haben, wenn Mittel des Sondervermögens in den entsprechenden Staaten investiert sind. 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 Änderungen von anderen rechtlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise des Miet- oder Baurechts, wert- und funktionsbeeinflussend wirken.

7.5.4 Schlüsselpersonenrisiko

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 der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen ab. Die Zusammensetzung der für die Gesellschaft und für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren und der Verlust von Schlüsselpersonal kann die vorgenannten Risiken weiter erhöhen.

7.5.5 Verwahrnisiko

Das Sondervermögen ist berechtigt, in dem in den Anlagebedingungen festgelegten Umfang in verwahrfähige Vermögensgegenstände anzulegen. Das Sondervermögen ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. 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 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 unter anderem aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Insbesondere folgende Verwahrnisiken können bestehen:

- 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, 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).

7.5.6 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.

7.5.7 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, so kann die Gesellschaft gegebenenfalls von der BaFin aufgefordert werden, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.

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 Ge-

nehmigung der BaFin eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für dieses Sondervermögen zu bestellen hat.

7.5.8 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.

Mit Blick auf die geplanten Investitionen, die ökologische Merkmale und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Maßgabe der von der Gesellschaft festgesetzten Voraussetzungen erfüllen sollen, ist zu beachten, dass sich die insoweit aktuell anwendbare Rechtslage stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen, der sich vor allem aus der SFDR und der Taxonomie-Verordnung ergibt.

Die seit dem 10.03.2021 anzuwendende SFDR enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind. Weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen wurden durch die EU in Form von Durchführungsrechtsakten festgelegt – beispielsweise der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 sowie die Delegierte Verordnung (EU) 2023/363 der Kommission vom 31. Oktober 2022 zur Ergänzung der SFDR. Auch die Taxonomie-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch delegierte Verordnungen konkretisiert – z. B. die Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zu technischen Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Weiter ist es wahrscheinlich, dass weitergehende Rechtsakte zu den nachhaltigkeitsbezogenen Transparenzvorgaben zukünftig verabschiedet werden.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, sodass die für das Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nicht mehr die Anforderungen an die ökologischen Merkmale erfüllen und das vorliegende Sondervermögen infolgedessen nicht als ein Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 SFDR qualifiziert. Entsprechendes gilt für die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR und/oder die Voraussetzungen an ökologische Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich künftig die Einstufung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens unter Berücksichtigung der relevanten ökologischen

Merkmale und/oder der Anforderungen an nachhaltigen Investitionen verändert oder dass sich gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens erwerbbar Immobilien verknappen und dadurch verteuern, was zu einer Minderung der Wertentwicklung der Beteiligung führen kann.

7.6 Steuerliche Risiken

7.6.1 Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Ausführungen (siehe Kapitel 19 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“) 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 oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

7.6.2 Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Die Gewerbesteuerbefreiung für das Sondervermögen setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilsinhaber 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 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 gegebenenfalls 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.

7.7 Nachhaltigkeitsrisiken

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen

auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben kann.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Zu den Transitionsrisiken gehören z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem Sondervermögen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung

oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht, bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen. Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch

zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des Sondervermögens führen, indem Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

8 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.

Für das Sondervermögen soll ein breit gestreutes Portfolio aus in Europa (Europäischer Wirtschaftsraum, Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland und Schweiz) belegenen Immobilien mit verschiedenen Nutzungsarten aufgebaut werden, wobei die Immobilien auch indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden können. Darüber hinaus sind auch in geringerem Umfang Investitionen in Immobilien in den Vereinigten Staaten von Amerika, in Kanada und in Australien möglich. Aus den für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien sollen regelmäßige Mieterträge und ein kontinuierlicher Wertzuwachs erzielt werden.

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

- Risiken einer Anlage in Sondervermögen;
- Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften;
- Risiken aus der Liquiditätsanlage und
- rechtlichen 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 7.1.5 „Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens“).

Die Gesellschaft hat Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie etabliert. Gleiches gilt für die Kontrolle der Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen.

Das Risikoprofil des Sondervermögens ist dem jeweils aktuellen Basisinformationsblatt zu entnehmen. Darüber hinaus wird es den Anlegern des Sondervermögens regelmäßig auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de offengelegt.

9 Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an Anleger, die ein indirektes Anlageprodukt in Immobilien mit überwiegend gewerblicher Nutzung in Europa und gegebenenfalls in geringerem Umfang in Nordamerika und Australien suchen. Das Sondervermögen ist nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Kenntnisse oder Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht zwingend erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und gegebenenfalls einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens fünf Jahren liegen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seines Anteils und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

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

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 gegebenenfalls 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 Wiederanlagerisiko.

10 Bewerter und Bewertungsverfahren

10.1 Externer Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB („im Folgenden „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 für dieses Sondervermögen mehrere externe Bewerter bestellt, die sämtliche Immobilien des Sondervermögens vor Ankauf und danach laufend bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie in Anlage III dieses Verkaufsprospekts. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Die Bestellung eines externen Bewerter erfolgt in der Regel für einen Zeitraum von drei Jahren. 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 Bewertungsgutachten 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.

10.2 Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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 von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung der Immobilie durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Ferner muss der externe Bewerter bzw. müssen die externen Bewerter im Rahmen der Ankaufoffertbewertung eine Objektbesichtigung vorgenommen haben.

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 einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Ferner muss der externe Bewerter bzw. müssen die externen Bewerter im Rahmen der Ankaufoffertbewertung eine Objektbesichtigung vorgenommen haben. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft selbst ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln.

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.

10.3 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 externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen. Bei Abweichungen der Bewertungen ist das arithmetische Mittel maßgeblich.

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 auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre diesbezügliche Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

10.4 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 in der Regel 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 Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsver-

ordnung 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 (Barwertfaktor) 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.

In begründeten Ausnahmefällen, etwa zur Überprüfung/Plausibilisierung oder weil im jeweiligen Immobilienmarkt das Ertragswertverfahren unüblich ist oder es zu nicht plausiblen Ergebnissen führt, können auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Verfahren zur Anwendung kommen.

Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt 7.2.1 „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“, Unterabschnitt „Bewertungsrisiken“ entnommen werden.

11 Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziel für das Sondervermögen werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie eine moderate Wertsteigerung angestrebt. Zur Erreichung des Anlageziels ist beabsichtigt, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung und unter Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen aufzubauen.

Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG investieren, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft darf zudem bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens in Staaten außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum investieren. Im Rahmen dieser Anlagegrenze dürfen Immobilien

- im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland und der Schweiz jeweils bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens sowie

- in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Australien jeweils bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens

erworben werden.

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die Gesellschaft wird im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens fortlaufend mindestens 60% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Mindestens 10% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens sind dabei in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen. Weiter sind dabei mindestens 30% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der SFDR erfüllen („Reduktion von Treibhausgasemissionen“). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Nähere Informationen zu den relevanten ökologischen Merkmalen, den Anforderungen an nachhaltige Investitionen und den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind in der Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

Die Investitionen können sowohl in Bestands- und Neubauimmobilien als auch in im Bau befindliche Immobilien sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Die Gesellschaft kann bestehende Immobilien mit Optimierungsbedarf erwerben und diese entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung und/oder Gebäudeumstrukturierung weiterentwickeln.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund stehen. Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Fokus dabei insbesondere auf Büroimmobilien. Ferner dürfen für das Sondervermögen Einzelhandels-, Logistik-, Hotel- und sonstige Immobilien (z. B. Wohnimmobilien) erworben werden.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gegebenenfalls nicht ausschließlich in der Euro-Zone belegen sein 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 gesetzlich und in den Anlagebedingungen vertraglich festgelegten Rahmen Kredite aufzunehmen.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderung der Anlagegrundsätze sind im Kapitel 4 „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderungen“ enthalten.

11.1 Anlagegegenstände im Einzelnen

11.1.1 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 des Buchstaben 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 Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Abs. 1 Nr. 6 KAGB) bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens und maximal bis zu dem dort angegebenen Gesamtanteil) erwerben, wenn
 - a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
 - b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
 - c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 2 Abs. 9 InvStG, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.

Die Gesellschaft wird beim Erwerb von nach den Besonderen Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenständen die Vorgaben des § 26 Nr. 4 InvStG beachten.

Die Gesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.

Die Angaben im Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen wie auch des gesamten maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

4. 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.
5. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
6. Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
7. Über die jeweils im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

11.1.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens 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 hat (Mehrheitsbeteiligung). Die Gesellschaft darf im nachstehend dargestellten Rahmen 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). 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 unter anderem 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. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100% des Kapitals und der Stimmrechte betragen, es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte an allen von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften beteiligt ist.

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. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 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 vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
8. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung des 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 überlassen, 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.

Die Anlagegrenzen gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist.

Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar

Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Verringerung zurückzuzahlen.

11.1.3 Belastung mit einem Erbbaurecht

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht 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 der Immobilie verhindern oder 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 nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

11.1.4 Nachhaltigkeit

Art. 8-Anlagestrategie im Sinne der SFDR

Die Gesellschaft wird im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens sind dabei in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen. Weiter sind dabei mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien zu investieren, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der SFDR erfüllen („Reduktion von Treibhausgasemissionen“). Die Gesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für das Sondervermögen trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken. Deren Überprüfung ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses bzw. des Risikomanagements der Gesellschaft. Hierdurch sollen Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des Ankaufs sowie während der gesamten Haltedauer der betroffenen Immobilie möglichst frühzeitig identifiziert werden. Weiter werden auch mögliche Maßnahmen zur Vorbeugung oder zur Beseitigung identifizierter Nachhaltigkeitsrisiken geprüft, bewertet und erforderlichenfalls durchgeführt.

Durch die vorstehend skizzierte Strategie der Gesellschaft zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen sollen auch negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Sondervermögens vermieden werden. Durch eine frühzeitige Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken können bspw. geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um die jeweilige Immobilie vor einer Realisierung des jeweiligen Nachhaltigkeitsrisikos zu schützen, oder es kann im Einzelfall von einem Ankauf der betroffenen Immobilie Abstand genommen werden. Die Gesellschaft weist aber darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken mit Kosten verbunden sein können, die vom Sondervermögen zu tragen sind und sich daher nachteilig auf die Rendite auswirken können. Trotz der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozesse durch die Gesellschaft kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken sowie etwaige zur Beseitigung dieser zu ergreifende Maßnahmen den Wert des Portfolios beeinflussen und sich damit nachteilig auf die Rendite des Sondervermögens auswirken können.

Nachhaltigkeitsfaktoren/Principal Adverse Impact

Die Gesellschaft bezieht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investmentprozess bei Ankaufsentscheidungen ein. Insoweit führt die Gesellschaft im Rahmen der technischen Due Diligence – bzw. ergänzend dazu – regelmäßig eine ESG Due Diligence durch, welche unter anderem Art und Umfang der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren untersucht. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die PAI-Richtlinie der Gesellschaft verwiesen, die unter www.realisag.de abrufbar ist.

Nähere Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Sondervermögens sind in der Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt sowie im Jahresbericht des Sondervermögens enthalten.

11.1.5 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;
- Geldmarktinstrumente;
- 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;
- 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;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 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, wobei die oben in Abschnitt 11.1.1 „Immobilien“, Absatz 3 genannte 51%-Mindestquote für Immobilienanlagen zu beachten ist:

- 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.

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

Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („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 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 zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil 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 der 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 10 Millionen Euro, 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 einen 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 vorstehenden 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 Bundesanstalt 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 Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rah-

men der vorgenannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % der 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 (siehe Abschnitt 11.1.5 „Liquiditätsanlagen“, Unterabschnitt „Geldmarktinstrumente“, Ziffer 3) darf eine Kombination der vorgenannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat 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 Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

11.2 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).

11.3 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.

Die Gesellschaft wird für Rechnung des Sondervermögens keine kreditfinanzierten Wertpapiergeschäfte tätigen.

11.4 Derivate zu Absicherungszwecken

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 im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate zu Absicherungszwecken einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Abs. 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“) nutzen. Total-Return-Swaps werden nicht getätigt.

Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung an.

Die Gesellschaft darf nach § 7 Absatz 7 der Besonderen Anlagebedingungen in Verbindung mit § 6 der Derivateverordnung jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Ein solcher Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Gesellschaft hat einen solchen Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und im nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Einfacher Ansatz

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, 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 der Besonderen 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 der Besonderen 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 der Besonderen Anlagebedingungen, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden 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 Derivateverordnung sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial 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.

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 Vermögensgegenstände 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.

Qualifizierter Ansatz

Soweit die Gesellschaft zukünftig den qualifizierten Ansatz nutzt, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate 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.

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 und Besonderen Anlagebedingungen und in diesem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Einzelheiten zur weiteren Verfahrensweise bei Verwendung des qualifizierten Ansatzes wird die Gesellschaft bei einem Wechsel vom einfachen zum qualifizierten Ansatz im Jahres- oder Halbjahresbericht mitteilen, insbesondere hinsichtlich der Hebelwirkung und des Vergleichsvermögens.

11.4.1 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 für das Sondervermögen zukünftig der qualifizierte Ansatz nach der Derivateverordnung angewandt wird, darf die Gesellschaft derartige Geschäfte auch 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.

11.4.2 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 in der Regel 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 für das Sondervermögen zukünftig der qualifizierte Ansatz nach der Derivateverordnung angewandt wird, 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 gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

11.4.3 Swaps

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

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspart-

nen 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. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

11.4.4 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.

11.4.5 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.

11.4.6 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.

11.4.7 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 auf Grund 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 Aufsichts-niveau, 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.

11.4.8 Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivategeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerb-baren 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.

11.4.9 Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

Die Gesellschaft darf zur Währungskurs-sicherung 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.

11.5 Wertpapierdarlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerichtetes Entgelt an Dritte übertragen werden. Vertragspartner sind dabei Kreditinstitute, die nach den im Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt sind und Investment-Grade-Ratings von mindestens zwei Rating-Agenturen aufweisen. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens nur auf unbestimmte

Zeit als Wertpapierdarlehen übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall nicht mehr als 20% des Sondervermögens Gegenstand von Darlehensgeschäften sind. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten werden kann. Die Gesellschaft hat eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurück übertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder nach Kündigung Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten bzw. Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente übereignet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Verwahrstelle oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten unterhalten werden. Alternativ können diese Guthaben in der Währung des Guthabens 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, in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend von der Bundesanstalt erlassenen Richtlinien oder im Wege eines Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet, angelegt werden (siehe Abschnitt 11.6 „Wertpapier-Pensionsgeschäfte“) möglich.

Zur Sicherheit übereignete Wertpapiere müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch

den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Die Verwahrung der Vermögensgegenstände steht im Ermessen des Entleihers.

Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapierdarlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nicht abgewichen wird. Bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme dürfen die an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Fonds nicht übersteigen.

Die hier beschriebenen Darlehensgeschäfte werden getätigt, um für das Sondervermögen zusätzliche Erträge in Form des Leiheentgelts zu erzielen.

11.6 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens gegen Entgelt auf einen Pensionsnehmer übertragen (einfaches Pensionsgeschäft) als auch Wertpapiere im Rahmen der jeweils geltenden Anlagegrenzen in Pension nehmen (umgekehrtes Pensionsgeschäft). Es kann der gesamte Bestand des Sondervermögens an Wertpapieren im Wege des Pensionsgeschäfts an Dritte übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall nicht mehr als 20% des Sondervermögens Gegenstand von Pensionsgeschäften sind. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten werden kann. Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, das Pensionsgeschäft jederzeit zu kündigen; dies gilt nicht für Pensionsgeschäfte mit einer Laufzeit von bis zu einer Woche. Bei Kündigung eines einfachen Pensionsgeschäfts ist die Gesellschaft berechtigt, die in Pension gegebenen Wertpapiere zurückzufordern. Die Kündigung eines umgekehrten Pensionsgeschäfts kann entweder die Rückerstattung des vollen Geldbetrags oder des angelaufenen Geldbetrags in Höhe des aktuellen Marktwertes zur Folge haben. Pensionsgeschäfte sind nur in Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Dabei übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen oder den Geldbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

Die Verwahrung der Vermögensgegenstände steht im Ermessen des Entleihers.

Pensionsgeschäfte werden getätigt, um für das Sondervermögen zusätzliche Erträge zu erzielen (umgekehrtes Pensionsgeschäft), oder um zeitweise zusätzliche Liquidität im Sondervermögen zu schaffen (einfaches Pensionsgeschäft).

Einzelheiten zur Einbeziehung externer Unternehmen bei der Durchführung von Pensionsgeschäften erfolgen im Jahres- oder Halbjahresbericht.

11.7 Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften nimmt die Gesellschaft gegebenenfalls für Rechnung des Sondervermögens Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren. In Pension genommene Wertpapiere bzw. empfangene Beträge im Zuge von Pensionsgeschäften gelten als Sicherheiten im Sinne dieses Abschnitts.

11.7.1 Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften, Wertpapier-Darlehensgeschäften und Wertpapier-Pensionsgeschäften folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

Zulässige Sicherheiten sind Barsicherheiten, Aktien, Staatsanleihen, Anleihen anderer Gebietskörperschaften und supranationaler Organisationen, Unternehmensanleihen sowie deutsche öffentliche oder Hypothekendarlehenbriefe. Weitere Restriktionen hinsichtlich zulässiger Währungen, Ratinganforderungen an Emission bzw. Emittent sowie Zugehörigkeit zu ausgewählten Indizes (bei Aktien) stellen sicher, dass ausschließlich Sicherheiten hoher Qualität Verwendung finden.

Zulässige Aussteller sind Mitgliedstaaten der Europäischen Union, Gebietskörperschaften der Bundesrepublik Deutschland, Weltbank, Internationaler Währungsfonds, die Europäischen Gemeinschaften, Landesbanken, Pfandbriefbanken und Spezialkreditinstitute. Die Titel müssen eine feste Endfälligkeit haben, d. h. sogenannte „Perpetual“ sind nicht erlaubt. Die Titel müssen täglich veräußerbar sein.

Die von einem Vertragspartner gestellten Sicherheiten müssen unter anderem in Bezug auf Emittenten angemessen risikodiversifiziert sein. Stellen mehrere Vertragspartner Sicherheiten desselben Emittenten, sind diese zu aggregieren. Übersteigt der Wert der von einem oder mehreren Vertragspartnern gestell-

ten Sicherheiten desselben Emittenten nicht 20 % des Wertes des Sondervermögens, gilt die Diversifizierung als angemessen. Eine angemessene Diversifizierung liegt auch bei Überschreitung dieser Grenze vor, wenn dem Sondervermögen insoweit ausschließlich Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente der folgenden Emittenten oder Garanten als Sicherheit gewährt werden: Mitgliedstaaten der Europäischen Union, Gebietskörperschaften der Bundesrepublik Deutschland, Weltbank, Internationaler Währungsfonds, die Europäischen Gemeinschaften, Landesbanken, Pfandbriefbanken und Spezialkreditinstitute.

Sofern sämtliche gewährte Sicherheiten aus Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten eines solchen Emittenten oder Garanten bestehen, müssen diese Sicherheiten im Rahmen von mindestens sechs verschiedenen Emissionen begeben worden sein. Der Wert der im Rahmen derselben Emission begebenen Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente darf dabei 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

11.7.2 Umfang der Besicherung

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden in vollem Umfang besichert. Der Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere bildet dabei zusammen mit den zugehörigen Erträgen den Sicherungswert. Die Leistung der Sicherheiten durch den Darlehensnehmer darf den Sicherungswert zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Im Übrigen müssen Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen.

11.7.3 Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)

Bei der Bewertung von Sicherheiten wird die Gesellschaft einen Abschlag vom Nominalwert der als Sicherheiten akzeptierten Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Investmentanteile und Aktien berechnen, dessen Höhe von der Bonität des jeweiligen Emittenten abhängt. Dies begründet die Gesellschaft mit der marktüblichen Praxis zur differenzierten Bewertung der aufgeführten Sicherheiten. Die Gesellschaft wird, soweit möglich, eine tägliche Marktbewertung und einen täglichen Marginausgleich vornehmen.

Die Gesellschaft wird von der nach § 27 Absatz 6 Derivateverordnung eingeräumten Möglichkeit, bei der Berechnung des Anrechnungsbetrages für das Kontrahentenrisiko die Marktwerte der von dem Vertragspartner gestellten Sicherheiten unter Berücksichtigung hinreichender Sicherheitsmargenabschläge abzuziehen (Haircuts), keinen Gebrauch machen.

11.7.4 Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sondervermögens oder mit ihrer Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Die Wiederanlage darf nur in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur erfolgen. Zudem können Barsicherheiten im Wege eines umge-

kehrten Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut angelegt werden, wenn die Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens jederzeit gewährleistet ist.

Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften Wertpapiere als Sicherheit entgegennehmen. Wenn diese Wertpapiere als Sicherheit übertragen wurden, müssen sie bei der Verwahrstelle verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Rahmen von Derivategeschäften als Sicherheit verpfändet erhalten, können sie auch bei einer anderen Stelle verwahrt werden, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist. Eine Wiederverwendung der Wertpapiere ist nicht zulässig.

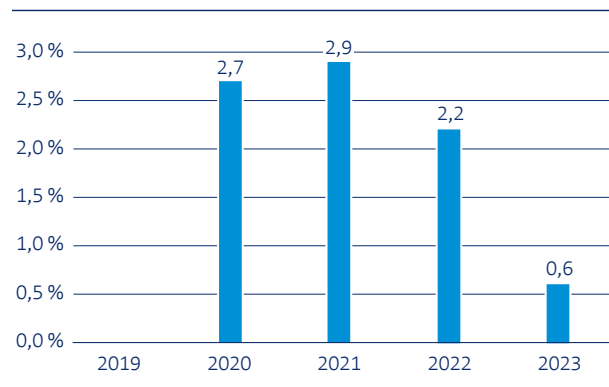
12 Wertentwicklung

Die hier gezeigte Wertentwicklung des Sondervermögens wurde nach der BVI-Methode berechnet. Sie besteht im Vergleich der Inventarwerte (Nettoinventarwerte) zum Beginn und zum Ende eines Berechnungszeitraums, welcher dem Kalenderjahr entspricht. Die während des Berechnungszeitraums erfolgten Ausschüttungen werden am Tag der Ausschüttung stets als zum Inventarwert wieder angelegt betrachtet.

Die Gesellschaft berichtet über die Wertentwicklung des Sondervermögens regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de.

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

Frühere Wertentwicklung



13 Einsatz von Leverage

Leverage (Hebelwirkung) bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht. Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem Umfang nutzen, der in den Anlagebedingungen und in diesem Verkaufsprospekt beschrieben ist. Die wesentlichen Regelungen ergeben sich aus §§ 5 Absatz 1 lit. d), 7, 8 und 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten ist im Abschnitt 11.4 „Derivate zu Absicherungszwecken“ und zur Kreditaufnahme im Abschnitt 11.3 „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargestellt.

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

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt 16.3 „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ erläutert. Das Risiko des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des Sondervermögens 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 Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sog. Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mit berücksichtigt.

Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sog. Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 5-fache, und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

14 Börsen und Märkte

Die Gesellschaft hat die Anteile des Sondervermögens nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt.

Die Gesellschaft hat aber Kenntnis davon, dass die Anteile ohne ihre Zustimmung in folgendem organisierten Markt gehandelt werden:

- Börse Hamburg

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch noch an weiteren organisierten Märkten oder anderen Märkten gehandelt werden.

Die Gesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile an einer Börse/an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrundeliegende 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.

15 Teilinvestmentvermögen

Das Sondervermögen ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Konstruktion.

16 Anteile

16.1 Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden nicht gebildet.

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 16.3 „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“, Unterabschnitt „Orderannahmeschluss“ sowie Abschnitt 16.7 „Liquiditätsmanagement“.

Die Rechte der Anleger werden in Sammelurkunden verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Diese Sammelurkunden werden bei einer

Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Die elektronischen Anteilscheine werden nach den Vorgaben des KAGB, der Verordnung über Kryptofondsanteile (KryptoFAV) und des Gesetzes über elektronische Wertpapiere (eWpG) von der Verwahrstelle als Registerführerin geführt.

Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Ein Anspruch des Anlegers auf Umwandlung eines elektronischen Anteilscheins in mittels Urkunde begebenen Anteilschein besteht nicht. Die Gesellschaft kann einen elektronischen Anteilschein durch ein inhaltsgleiches mittels Urkunde begebenen Anteilschein auch ohne Zustimmung des Berechtigten ersetzen. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Der Erwerb von Kryptofondsanteilen in Einzeleintragung erfordert eine sogenannte Wallet. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbiefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

16.2 Ausgabe und Rücknahme der Anteile

16.2.1 Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich jedoch gemäß § 12 Absatz 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 Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt börsentäglich. Wird die Rücknahme von Anteilen auf Grund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf währenddessen von Gesetzes wegen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme allein wegen kurzfristigen 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.

16.2.2 Rücknahme von Anteilen

Die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen ist 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 Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Ferner muss der Anleger die Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen unter Einhaltung einer Frist von zwölf 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, so dass 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 depot-

führende 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. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilswert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen durch Erteilung eines Rückgabeauftrages 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 7.1.4 „Aussetzung der Anteilrücknahme“ dargestellt, wird ausdrücklich hingewiesen.

16.3 Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Verwahrstelle unter Mitwirkung der Gesellschaft börsentäglich die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens („Nettoinventarwert“). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilswert.

Der Nettoinventarwert je Anteil („Anteilswert“) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen nach dem Komma abgerundet.

Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle Börsentage. Von einer Anteilpreisermittlung wird an den gesetzlichen Feiertagen im Bundesland Bayern 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 Anteilswerten Vorteilen 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 (12 Uhr eines jeden Wertermittlungstages) bei der Verwahrstelle oder der Gesellschaft eingehen, erfolgt – vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – am Abrechnungstag zu dem dann ermittelten Anteilswert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden erst an dem auf den Eingang der Order folgenden übernächsten Wertermittlungstag zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.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.

16.4 Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei 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 drei 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 Bewertungsfak-

toren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbau-recht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, 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 Absatz 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Für im Ausland belegene 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 Absatz 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, auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren infrage 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 drei 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 drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. 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 gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen bzw. beim Erwerb einer Immobilie für eine vom Sondervermögen gehaltene Immobilien-Gesellschaft anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer 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.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewertern festgestellt wurde.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Absatz 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.

Hält die Immobilien-Gesellschaft eine im Ausland belegene Immobilie, so werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Falls jedoch von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten.

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 16.5 „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organi-

sierten 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 16.5 „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

16.5 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:

16.5.1 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 gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

16.5.2 Geldmarktinstrumente

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

16.5.3 Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus von 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.

16.5.4 Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapierdarlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

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 Wertpapierdarlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

16.5.5 Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem von der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA um 13:00 Uhr ermittelten Devisenkurses der jeweiligen Währung in Euro taggleich umgerechnet.

16.5.6 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der

vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

16.5.7 Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

16.6 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 Absatz 5 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 Anteilswert 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 Absatz 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 zwölf 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 Kapitel 23 „Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung 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 drei Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder – soweit zulässig und mit der depotführenden Stelle vereinbart – in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern, die eine Rückgabe wirksam, d. h. insbesondere unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefrist, erklärt haben, 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 Absatz 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 Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de bekannt gemacht.

16.7 Liquiditätsmanagement

16.7.1 Allgemeines

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 in Kapitel 11 „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 zwölf 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 Vermögen des Sondervermögens 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 Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhtes 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- 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 Absatz 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 gegeb-

nenfalls 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 16.2 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie „Risikohinweise – Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

16.7.2 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 zeitnah erfolgen. Eine zu hohe Liquidität im Sondervermögen würde bei einem niedrigen Zinsniveau für kurzfristige Geldanlagen zu einer Renditebelastung für die Anleger führen.

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

17 Kosten

17.1 Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile; Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilswert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 6 % des Anteilswertes des Sondervermögens. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. 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 bis zu 100 % zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle zum Ausgabepreis (Anteilswert zzgl. Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile an dem Sondervermögen durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

17.2 Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Nettoinventarwert je Anteil werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.realisinvest.de veröffentlicht.

17.3 Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) **Verwaltungsvergütung**

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 % des durchschnittlichen

Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) **Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien**

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 % der Baukosten erhoben werden.

c) **Wertpapier-Darlehensgeschäfte und Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Die Gesellschaft erhält für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapier-Darlehensgeschäften und Wertpapier-Pensionsgeschäften für Rechnung des Sondervermögens eine marktübliche Vergütung in Höhe von maximal einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften. Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von solchen Geschäften entstandenen Kosten einschließlich der an Dritte zu zahlenden Vergütungen trägt die Gesellschaft.

2. **Verwahrstellenvergütung**

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt $\frac{1}{12}$ von höchstens 0,022 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

3. **Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß Abs. 1 a), 2 und 4 o)**

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 1 a) und 2 als Vergütung sowie nach Abs. 4 o) als Aufwendungsersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,572 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

4. Aufwendungen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) Kosten für die externe Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, gegebenenfalls 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); wobei klargestellt wird, dass die Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie des Sondervermögens in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte und der damit zusammenhängenden Maßnahmen, wie z. B. Kosten, die bei Maßnahmen zur Energieeinsparung, bei sozialen oder ökologischen Maßnahmen oder bei der Erhebung, Aufbereitung, Prüfung, Auswertung, Dokumentation und Veröffentlichung von Daten sowie der Einholung von Zertifikaten und dem Einsatz von Software im Rahmen der vom Sondervermögen verfolgten Strategie im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten entstehen, einschließlich der Vergütung von in diesem Zusammenhang beauftragten Dienstleistern, Teil der Bewirtschaftungskosten sind;
- d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);
- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilswernermittlung;
- 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 zu Lasten 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 einem bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;
- p) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
- q) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für den Ersatz der vorstehend unter a) bis n) sowie p) und q) genannten Aufwendungen vereinbart. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen

Kosten tragen. Sie werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

5. Transaktionskosten

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

6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Abs. 1 b), 4 a) und 4 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Abs. 1 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 Immobilien-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 Abs. 4 a) und 4 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft auf Grund 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.

7. Erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung

a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß Abs. 1 je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilswertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Existieren für das Sondervermögen weniger als fünf vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilswert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode.

b) Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am 01.10. und endet am 30.09. eines Kalenderjahres. Die erste Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Sondervermögens und endet erst am zweiten 30.09., der der Auflegung folgt.

c) Berechnung der Anteilswertentwicklung

Die Anteilswertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu berechnen.

d) Rückstellung

Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenen Anteil zurückgestellt oder eine bereits gebuchte Rückstellung entsprechend aufgelöst. Aufgelöste Rückstellungen fallen dem Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, soweit entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

17.4 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). Diese setzt sich zusammen 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.

In der Gesamtkostenquote nicht enthalten sind Vergütungen, die die Gesellschaft für den Erwerb, den Umbau, Bau oder die Veräußerung von Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erhält. Sie werden neben der Gesamtkostenquote als gesonderter Prozentsatz des durchschnittlichen Volumens des Sondervermögens ausgewiesen.

Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien – auch der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – entstehen. Ferner sind ausgenommen die Transaktionskosten, einschließlich der Transaktionsnebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen (z. B. Kosten des Notars, des Grundbuchamtes, der Due Diligence, Verkehrssteuern, z. B. Grunderwerbsteuern). Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

17.5 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 Prospekt und in dem Basisinformationsblatt 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, Depotführung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus berücksichtigt er gegebenenfalls auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Fondsebene anfallenden Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen.

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.

17.6 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 in anderer Form. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten ist gewährleistet, dass keine wesentliche Abhängigkeit von der variablen Vergütung besteht und dass fixe und variable Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Weiter hat die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in ihre Vergütungspolitik einbezogen. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft sieht vor, dass sich die Höhe der variablen Vergütung der Mitarbeitenden nach den in Zielvereinbarungen festgelegten Unternehmenszielen und individuellen Zielen richtet. Insofern berücksichtigt die Gesellschaft bei der Vereinbarung dieser Ziele auch die Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken und das Erreichen bestimmter Nachhaltigkeitsziele in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Damit wird die Höhe der variablen Vergütung der Mitarbeitenden unter anderem auch an das Erreichen dieser Nachhaltigkeitsziele geknüpft.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.realisinvest.de veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

17.7 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.

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

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

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 offengelegt, 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.

18 Ermittlung und Verwendung der Erträge

18.1 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.

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 zu Grunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

18.2 Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sogenanntes „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss des Sondervermögens während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfü-

gung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt.

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.

18.3 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 Einhalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der im ersten Absatz 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 vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

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. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig

zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vornehmen: 15. Dezember, 15. März und 15. Juni eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanz ausschüttungen sind im Fall von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.

18.4 Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilswert

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

18.5 Gutschrift der Ausschüttungen

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

19 Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. 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.

19.1 Hinweise

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, 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 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

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

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

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 unter anderem 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 unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen am Sondervermögen 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.

19.2 Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

19.2.1 Ausschüttungen

Ausschüttungen des Sondervermögens sind grundsätzlich steuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. 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 Ausschüttungstermin 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.

19.2.2 Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres 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 Kalenderjahres 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. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sog. 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 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.

19.2.3 Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Der Veräußerungsgewinn unterliegt dem Abgeltungssatz von 25 %. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne 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 % (zzgl. 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 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 der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

19.3 Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

19.3.1 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 Sondervermögen die auf Ebene des Sondervermögens 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. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens 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 Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Sondervermögen 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 in Höhe von 70 % bestanden.

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Sondervermögens 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 Sondervermögens 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 amtlichem 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.

Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Erstattungsanträge zu bearbeiten. Der Anleger kann lediglich die Auszahlung von Beträgen verlangen, die dem Sondervermögen bzw. der Gesellschaft tatsächlich auf seinen Antrag hin erstattet bzw. nicht erhoben werden. Darüber hinaus hat er keine Ansprüche gegen die Gesellschaft oder das Sondervermögen.

19.3.2 Ausschüttungen

Ausschüttungen des Sondervermögens sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

19.3.3 Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres 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 Kalenderjahres 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 gewerbsteuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

19.3.4 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. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

19.3.5 Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

19.3.6 Abwicklungsbesteuerung

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

19.3.7 Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen

Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell klären zu lassen.

19.4 Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Anteile am Sondervermögen 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 Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

19.5 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. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

19.6 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.

19.7 Ausländische Quellensteuer

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

19.8 Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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 Barzahlung, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

19.9 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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die

Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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.

19.10 Grunderwerbsteuer

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

19.11 Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmolnvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

19.12 3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3 %-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich belegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen 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 REALISINVEST EUROPA nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber 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 Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen REALISINVEST EUROPA zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, der Gesellschaft eine schriftliche Erklärung zuzusenden, 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 auf Grund 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 Erklärungsspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

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 7.6.1 „Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen“ verwiesen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

20 Auslagerung und Dienstleister

20.1 Auslagerungen

Die Gesellschaft hat folgende Tätigkeiten ausgelagert:

Fondsadministration

Die Gesellschaft hat die Fondsadministration und Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises auf die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, ausgelagert. Dabei wurde die IT-Infrastruktur (z. B. operative IT-Systeme, IT-Service Leistungen, Client-Betrieb und Software-Betreuung) von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH an die IntReal Solutions GmbH unterausgelagert.

Datenschutz

Die Gesellschaft hat die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Datenschutz auf den externen Datenschutzbeauftragten Dr. Georg F. Schröder, LL.M. von der Rechtsanwaltskanzlei legal data | Schröder Rechtsanwalts GmbH, Prannerstraße 10, 80333 München, ausgelagert.

IT-Infrastruktur

Die Real I.S. hat ihre IT-Infrastruktur auf die matrix technology AG, Nymphenburger Straße 1, 80335 München, ausgelagert. Dabei wurde die Rechenzentrumsinfrastruktur „Housing“ von der matrix technology AG an die SpaceNet AG unterausgelagert.

20.2 Dienstleistungen

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

Die Gesellschaft hat mit Sparkassen und anderen Banken sowie Finanzvermittlern Vereinbarungen über den Vertrieb der Anteile an dem Sondervermögen geschlossen. Diese Vertriebsstellen werden im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig und übernehmen es selbst, Anteile am Sondervermögen an Anleger zu vermitteln. Die Vertriebsstellen erbringen vergleichbare Tätigkeiten regelmäßig auch für andere Investmentfonds und vertreiben gegebenenfalls noch andere Anlageprodukte.

Daneben werden im In- und Ausland zahlreiche sonstige Dienstleister bei An- und Verkäufen sowie bei der laufenden Verwaltung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen eingesetzt. Es handelt sich z. B. um Bauunternehmen, Wartungsfirmen, Handwerker, Reinigungsdienste, Sicherheitsdienste, Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater, technische Gutachter und andere Experten.

Die Gesellschaft beabsichtigt, mit der im Rahmen der Ankaufsprüfung durchzuführenden Prüfung der ökologischen Merkmale (Pre-Assessment) regelmäßig die Dienstleister zu beauftragen, die auch im Übrigen mit der technischen Ankaufsprüfung für die Immobilie beauftragt sind. Sollte dies im Einzelfall nicht der Fall sein, wird die Gesellschaft einen anderen externen Dienstleister mit ausreichender Erfahrung zur Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten am Belegenheitsort der Immobilie beauftragen.

20.3 Interessenkonflikte bei Auslagerungen und Dienstleistungen

Im Rahmen der Auslagerungen und Dienstleistungen können Interessenkonflikte entstehen. Insbesondere können sich Interessenkonflikte daraus ergeben, dass die beauftragten Auslagerungsunternehmen sowie Dienstleister teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für (i) eigene Bestände, (ii) von andere von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen, (iii) andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen. Diese können auch mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen sein. Die Gesellschaft hat entsprechende Maßnahmen implementiert, um potenzielle Interessenkonflikte wirksam zu steuern und zu überwachen.

21 Interessenkonflikte

21.1 Interessenkonflikte allgemein

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

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

Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte 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 verwaltete 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, sogenanntes Late Trading.

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.

21.2 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.

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.

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

21.3 Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

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

21.4 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.

Der Gesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, 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, 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.

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.

21.5 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 das Risikomanagement der Gesellschaft unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Gesellschaft folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte 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 geeigneten Vergütungssystemen;
 - Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlegergerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien;
 - Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten;
 - Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten);
 - Auslagerungscontrolling.

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.

22 Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle sowie auf der Internetseite des Sondervermögens www.realisinvest.de erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September eines jeden Jahres. Der Zeitraum von der Auflegung bis zum dar-

auffolgenden 30. September ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Mit der Abschlussprüfung wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, beauftragt.

Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

23 Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens

23.1 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 16.6 „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 Gewähr-

leistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

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 (siehe Abschnitt 16.6 „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

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.

23.2 Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite des Son-

dervermögens unter www.realisinvest.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 Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de 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.

23.3 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.

23.4 Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form. Den Anlegern ist zudem das Basisinformationsblatt für das Sondervermögen zu übermitteln, auf das die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf

der Frist zur Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben oder gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des Sondervermögens vereinbar sind, sofern ein derartiges Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Rückgabeerklärungen eines Anlegers bezüglich seiner gehaltenen Anteile gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Investmentvermögen mit entsprechendem Wert.

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 übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % 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 Kapitalgesellschaft macht im Bundesanzeiger und auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de bekannt, wenn das Sondervermögen ein anderes 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 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.

23.5 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 sowie auf der Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de bekannt gemacht. 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.

24 Zusätzliche Informationen 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 über die Internetseite des Sondervermögens unter www.realisinvest.de.

25 Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Von der Gesellschaft werden noch folgende Publikums-AIF verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind:

Geschlossener Publikums-AIF:

- Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- Real I.S. Australien 10 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Ferner verwaltet die Gesellschaft drei geschlossene inländische Spezial-AIF sowie sechzehn offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, jeweils mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.

Anlage I: Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**Real I.S. AG Gesellschaft
für Immobilien Assetmanagement, München,**

(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

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 oder elektronische Anteilscheine begeben. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
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 Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

§ 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.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungs-

richtlinie. 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.
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 Verwahrestelle 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 nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikominimierung 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 Kapitalanlagegesetzbuch („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 Abs. 11 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 % hinaus 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 Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.
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 anlegen. 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 gesetz-

lichen 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.
- 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 Wertpapierdarlehen

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 Wertpapierdarlehen 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 Wertpapierdarlehen 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 organisierten Systems zur

Vermittlung und Abwicklung der Wertpapierdarlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn 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. 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 oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilswertes, 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 oder werden als elektronische Anteilscheine begeben. Die Sammelurkunde trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft kann einen elektronischen Anteilschein durch einen inhaltsgleichen mittels Urkunde begebenen Anteilschein auch ohne Zustimmung des Berechtigten ersetzen.

§ 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 („Anteilswert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilsklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilswert 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 Anteilswert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers 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 Anteilswert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilswert 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 Übertragungsstichtag 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 dem Basisinformationsblatt 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 Bundesan-

zeiger 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 behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert 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.

§ 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. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. 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.
2. Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
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 anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.
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 vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 19 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

§ 20 Streitbeilegungsverfahren

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. als zuständige Verbraucher-

schlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten lauten: Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., Leipziger Platz 9, 10117 Berlin, www.ombudsstelle.com

Die Europäische Kommission hat unter www.ec.europa.eu/consumers/odr eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: info@realisinvest.de.

Anlage II: Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München,

(„Gesellschaft“)

für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen

REALISINVEST 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 (EWR) erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, werden der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.
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 investiert fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Die Höhe des Aktivvermögens gemäß Satz 1 bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.
5. Die Gesellschaft wird beim Erwerb von nach diesen Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenständen die Vorgaben des § 26 Nr. 4 InvStG beachten.
6. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Abs. 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.

7. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Dabei werden fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-Verordnung bzw. „SFDR“) mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung) erfüllen. Weiter werden dabei mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit einem ökologischen Ziel im Sinne der SFDR genügen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

§ 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. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist.

Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

§ 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 und 5 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 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 erworben werden dürfen, 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 zuzuordnenden 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 Optionscheine 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 erworben werden dürfen, 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.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

ANTEILKLASSEN

§ 8 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt 6 % des Anteilswertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

§ 10 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.

§ 11 Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) Verwaltungsvergütung

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf quartalsweise anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

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 % der Baukosten erhoben werden.

c) Wertpapier-Darlehensgeschäfte und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Gesellschaft erhält für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapier-Darlehensgeschäften und Wertpapier-Pensionsgeschäften für Rechnung des Sondervermögens eine marktübliche Vergütung in Höhe von maximal einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften. Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von solchen Geschäften entstandenen Kosten ein-

schließlich der an Dritte zu zahlenden Vergütungen trägt die Gesellschaft.

2. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,022 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

3. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß Abs. 1 a), 2 und 4 o)

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 1.a) und 2 als Vergütung sowie nach Abs. 4 o) als Aufwendersersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,572 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

4. Aufwendungen

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

- a) Kosten für die externe 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 den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);
- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit

Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilswertermittlung;

- 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 zu Lasten 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 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;
- p) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
- q) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grund-

erwerbssteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

5. Transaktionskosten

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

6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Abs. 1 b), 4 a) und 4 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 Abs. 1 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 Immobilien-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 Abs. 4 a) und 4 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.

7. Erfolgsabhängige Vergütung bei Wertsteigerung

a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß Abs. 1. je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilswertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Existieren für das Sondervermögen weniger als fünf vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilswert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode.

b) Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am 01.10. und endet am 30.09. eines Kalenderjahres. Die erste Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Sondervermögens und endet erst am zweiten 30.09., der der Auflegung folgt.

c) Berechnung der Anteilswertentwicklung

Die Anteilswertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu berechnen.

d) Rückstellung

Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenen Anteil zurückgestellt oder eine bereits gebuchte Rückstellung entsprechend aufgelöst. Aufgelöste Rückstellungen fallen dem Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, soweit entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

8. Erwerb von Investmentanteilen

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 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.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 12 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.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vornehmen: 15. Dezember, 15. März und 15. Juni eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Fall von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.

2. 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.

3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigen-geldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bau-zinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 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.
5. 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 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

§ 13 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des darauf folgenden Kalenderjahres.

Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 „Besondere Anlagebedingungen“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Sondervermögen REALISINVEST EUROPA erworben werden dürfen.

Staat	Erwerb bis zu % des Sondervermögens
Staaten außerhalb des EWR	Insgesamt 15 %
Europa	
Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	15 %
Schweiz	15 %
Nordamerika	
Kanada	10 %
Vereinigte Staaten von Amerika	10 %
Ozeanien	
Australien	10 %

Anlage III: Sonstige Pflichtangaben gemäß KAGB

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Handelsregister HRB 132654
Amtsgericht München

Telefon: (089) 489 082 - 0
Telefax: (089) 489 082 - 295
E-Mail: info@realisinvest.de
Internetseite: www.realisinvest.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
2,5 Millionen Euro (Stand: 31.12.2022)

Haftendes Eigenkapital
44,563 Millionen Euro (Stand: 31.12.2022)

Gesellschafter
Bayerische Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts

Vorstand
Jochen Schenk (Vorsitzender)
Bernd Lönner
Dr. Christine Bernhofer

Außerhalb der Gesellschaft ausgeübte Hauptfunktionen des Vorstands
Jochen Schenk ist darüber hinaus als Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH und der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH tätig. Ferner übt er ein Aufsichtsratsmandat bei der Real I.S. Management S.A. und der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd., der Real I.S. France SAS und der Wilhelm Sander-Stiftung. Darüber hinaus ist Jochen Schenk im Vorstand des Zentraler Immobilien Ausschuss e.V..

Bernd Lönner ist darüber hinaus als Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH und der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH tätig. Ferner übt er ein Aufsichtsratsmandat bei der Real I.S. Management S.A. und der Real I.S. Property Management GmbH aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd. und der Real I.S. France SAS.

Dr. Christine Bernhofer ist darüber hinaus als Geschäftsführerin der Real I.S. Investment GmbH und der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH tätig. Ferner übt sie ein Aufsichtsratsmandat bei der Real I.S. Management S.A. aus und fungiert als Beiratsmitglied der Real I.S. Australia Pty. Ltd. und der Real I.S. France SAS.

Aufsichtsrat
Gero Bergmann (Vorsitz),
Mitglied des Vorstands der Bayerische Landesbank
Bernd Mayer,
Bereichsleiter der Bayerische Landesbank
Bernd Fischer,
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands
der Sparkasse Schwaben-Bodensee

Verwahrstelle

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main
Handelsregister HRB 108617
Amtsgericht Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
28,9 Millionen Euro (Stand: 31.12.2022)

Anrechenbare Eigenmittel gemäß Artikel 72 CRR
643,2 Millionen Euro (Stand: 31.12.2022)

Abschlussprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Ganghoferstraße 29
80339 München

Externe Ankaufsbewerter Immobilien

E|N|A| EXPERTS GmbH & Co. KG
Real Estate Valuation
Neutorstraße 3
55116 Mainz

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Brigitte Adam – Dipl. Immobilienökonomin (ADI), FRICS

Jones Lang LaSalle SE
Wilhelm-Leuschner-Straße 78
60329 Frankfurt am Main

Mögliche für die Bewertung verantwortliche Personen:
Herr Frank Rambow – MRICS, CIS HypZert
Herr Guido Radlspeck – MRICS
Herr Sam Capoani – RICS
Herr Andreas Röhr – FRICS, HypZert
Herr Bastian Häfner – HypZert (F)

Sachverständigenbüro Michael Schlarb MRICS
Huysseallee 76
45128 Essen

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Michael Schlarb – Dipl. Ingenieur, MRICS

**Wüest Partner Deutschland W&P
Immobilienberatung GmbH**
Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main

**Mögliche für die Bewertung verantwortliche
Personen:**
Herr Rüdiger Hornung – FRICS, CIS HypZert (F),
Dipl. Architekt (TU)
Herr Jan Bärthel – MRICS, CIS HypZert (F),
Dipl. Bauingenieur (TU)
Herr Andreas Pöschke – MRICS, CIS HypZert (M),
Diplom-Sachverständiger (DIA)

**Umstätter Strelow Lambert
Sachverständigenpartnerschaftsgesellschaft**
Bahnhofstraße 67
65185 Wiesbaden

**Mögliche für die Bewertung verantwortliche
Personen:**
Herr Richard Umstätter – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Sachverständiger
Herr Dirk Strelow – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Sachverständiger
Herr Peter Lambert – ö.b.u.v. Sachverständiger,
CIS HypZert (F)

[Externe Bestandsbewerter Immobilien](#)

Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Herr Jörg Ackermann – ö.b.u.v. Sachverständiger,
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
CIS HypZert (F)

**FA /KT Valuation Fischer-Appelt/Kipp-Thomas
Partnerschaft von Grundstückssachverständigen**
Kleine Johannisstraße 10
20457 Hamburg

**Mögliche für die Bewertung verantwortliche
Personen:**

Herr Mark Kipp-Thomas – ö.b.u.v Sachverständiger,
FRICS, CIS HypZert (F), Dipl.-Ingenieur Architektur
Herr Dirk Fischer-Appelt – ö.b.u.v Sachverständiger,
MFRICS, CIS HypZert (F), Dipl.-Ingenieur Architektur

**BÄRWOLF | ESSELMANN | Partner
Sachverständigenengesellschaft
für Immobilienbewertung**
Anton-Bruchhausen-Straße 8
48147 Münster

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Dirk Esselmann – Dipl. Ingenieur (Univ.), ö.b.u.v.
Sachverständiger

JKT Immobilien GmbH
Cicerostraße 21
10709 Berlin

**Mögliche für die Bewertung verantwortliche
Personen:**
Herr Raik Kasch – FRICS, CIS HypZert (F),
Dipl.-Kaufmann (FH)
Herr David Jahn – CIS HypZert (F / M), Dipl.-Ingenieur
Frau Nelly Meichsner – MRICS, CIS HypZert (F),
Dipl.-Betriebswirtin (BA)

Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp PartG mbB
Gentzstraße 5 (RGB)
80796 München

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Christoph Pölsterl – MRICS, Dipl.-Betriebswirt (FH),
Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH), ö.b.u.v. Sachverständiger,
CIS HypZert (F)

vRönne I Grünwald / Partner
Gesellschaft für Immobilienbewertung
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

Für die Bewertung verantwortliche Person:
Frau Renate Grünwald – ö.b.u.v. Sachverständige,
Dipl.-Ingenieurin (Geodäsie)

[Primebroker](#)

Ein Primebroker wird für das Sondervermögen
nicht eingesetzt.

Anlage IV: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:
REALISINVEST EUROPA

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299005QFKPT3QAEVH08

ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

- Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

- Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Nein

- Es werden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 30% an nachhaltigen Investitionen.
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem sozialen Ziel
- Es werden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



WELCHE ÖKOLOGISCHEN UND/ODER SOZIALEN MERKMALE WERDEN MIT DIESEM FINANZPRODUKT BEWORBEN?

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosu-

re Regulation“ („SFDR“) genannt) sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Darüber hinaus werden in einem gewissen Umfang auch nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) sowie mit einem ökologischen Ziel im Sinne der SFDR angestrebt.

Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie, die ausdrücklich ökologische Merkmale berücksichtigt (Artikel 8-Anlagestrategie), als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR. Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Anforderungen an die ökologischen Merkmale erfüllen.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die folgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

1. Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen,
2. Schutz von Wasser und Boden und
3. Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling.

Vorwiegendes Ziel ist es, dabei in solche Immobilien zu investieren und diese fortlaufend zu bewirtschaften, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beitragen, die globale Erderwärmung auf weniger als 1,5 °C bis zum Jahr 2050 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Die nähere Ausgestaltung der ökologischen Merkmale wird in den nachfolgenden Abschnitten dieser Anlage IV näher erläutert.

Für das Sondervermögen verfolgt die Gesellschaft keine besondere Zielsetzung zur Berücksichtigung von sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR.

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Für die Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, wobei die nachfolgende Auflistung nicht abschließend ist. Die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren können von der Gesellschaft unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Rechtslage an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

1. Die Bewertung und Messung des ökologischen Merkmals „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand der vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen („THG-Emissionen“). Die jährliche Bewertung und Messung erfolgt dabei auf Basis der für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehenen Zielwerte. Die CRREM-Zielpfade werden laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst. Dabei bleibt das Klimaziel gleich, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie können die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehenen Zielwerte steigen oder fallen. Die jeweils aktuellen CRREM-Zielpfade können im Internet unter www.crrem.eu abgerufen werden.

Das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ gilt für neu zu erwerbende bzw. im Bestand gehaltene Immobilien grundsätzlich als erfüllt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie gemessen in $\text{kg CO}_2\text{e} / \text{m}^2 / \text{Jahr}$, in Einklang stehen mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen 1,5 °C-Dekarbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM. Dies bedeutet, dass die Immobilie keine Emissionen verursachen darf, die den Zielwert übersteigen, der von dem (nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren) 1,5 °C CRREM-Zielpfad vorgegeben wird. Die im 1,5 °C-Dekarbonisierungs-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten THG-Emissionswerten der Immobilien abgeglichen.

Eine Immobilie, die den 1,5 °C-Dekarbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase überschreitet, kann dennoch das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfüllen und wird in der 60 %-Quote berücksichtigt, wenn für sie ein „manage-to-green“-Ansatz verfolgt wird. Das heißt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie innerhalb von drei Jahren, beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 °C Ziel) gebracht werden können. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Sofern für die Ermittlung der THG-Emissionswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, da beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht verlangt werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z. B. Daten aus Energieverbrauchsausweisen oder Energiebedarfsausweisen, Schätzwerte oder geeignete Vergleichswerte).

Im Falle von Nutzungen, die durch CRREM nicht abgebildet werden sowie bei nutzerseitigen atypischen Energieverbräuchen und daraus resultierenden THG-Emissionen, die nicht durch die Immobilie, sondern den spezifischen Geschäftsbetrieb des Nutzers bedingt werden (z. B. bei Betrieb von Server-Farmen auf Büroflächen oder von professionellen Backöfen in Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen, Fitnessstudio, Schwimmbäder), wird die Gesellschaft die Verbräuche mit angemessenen Methoden (z. B. durch die Erstellung bzw. Nutzung von Energiebedarfsausweisen, die Untersuchung der Verbräuche im Rahmen von Energieaudits) normalisieren, so dass eine sachgerechte Bewertung der Immobilie in Bezug auf die Klimapfad-Ziele möglich wird.

Für die Berechnung der THG-Emissionen wird bei Vorliegen entsprechender Daten möglichst dem „Market-based Approach“ gefolgt, d. h. anstelle von Durchschnittswerten für den nationalen Energiemix werden die spezifischen Emissionsfaktoren des Energielieferanten berücksichtigt.

2. Für das ökologische Merkmal „Schutz von Wasser und Boden“ werden als Nachhaltigkeitsindikatoren das Wassermanagement sowie die Bodennutzung und Ökologie betrachtet.
 - a) Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators Wassermanagement wird der Trinkwasserverbrauch auf Gebäude- und Mieter Ebene zur Erkennung und Vermeidung eines erhöhten Wasserverbrauchs und von Leckagen überwacht.
 - b) Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Bodennutzung und Ökologie wird die Minimierung der Auswirkungen auf die bestehende Standortökologie und deren Verbesserung, Analyse der Oberflächenversiegelung sowie der begrünten Fassaden und Dächer, Schutz von historischen Bestandsgebäuden, Grundstücksauswahl untersucht und bewertet.

3. Im Rahmen des ökologischen Merkmals „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ werden die Materialien und die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Abfallwirtschaft als Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet.
 - a) Unter dem Kriterium „Materialien und Drittverwendungsfähigkeit“ werden der Schutz der Mieter und Umwelt durch die Ermittlung von gesundheitsschädlichen Altlasten und Schadstoffen sowie Möglichkeiten der flexiblen Nutzung von Mietflächen und Drittverwendungsfähigkeit von Gebäuden zur Vermeidung von Neubauten verstanden.
 - b) Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfallwirtschaft“ umfasst die Messung des Abfallverbrauchs sowie die Abfalltrennung bzw. Recyclingmöglichkeiten.

Für weitergehende Informationen zur Messung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren wird auf den Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dieser Anlage IV verwiesen.

Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Das Sondervermögen strebt folgende ökologisch nachhaltigen Zielsetzungen an:

1. Mindestens 10 % des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung** erfüllen und
2. mindestens 30 % des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR** erfüllen.

Sofern eine Immobilie die Voraussetzungen für beide der vorgenannten nachhaltigen Investitionsziele sowie die unter Abschnitt „Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?“ erläuterten Kriterien zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf andere nachhaltige Investitionsziele erfüllt, kann diese Immobilie auf beide der vorgenannten Quoten für nachhaltige Investitionen angerechnet werden.

Für die vorgenannten nachhaltigen Ziele werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

1. Umweltziel „Klimaschutz“

Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz liegt nach der Taxonomie-Verordnung vor, wenn die jeweilige Wirtschaftstätigkeit wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche anthropogene Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt wird. Dies kann etwa durch die Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energien und den Einsatz innovativer Technologien in diesem Zusammenhang oder der Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden erfolgen.

Eine Wirtschaftstätigkeit ist als wesentlicher Beitrag zu dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung einzustufen, wenn die Voraussetzungen der technischen Bewertungskriterien gemäß der Delegierten Verord-

nung zur Taxonomie-Verordnung der EU-Kommission (Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 vom 4. Juni 2021, „**technische Bewertungskriterien**“) erfüllt sind. Daher zieht die Gesellschaft zur Prüfung des positiv messbaren Beitrags zum Klimaschutz die technischen Bewertungskriterien heran.

Gemäß der technischen Bewertungskriterien zum Klimaschutz gelten für die Investitionen in Immobilien insbesondere die folgenden Voraussetzungen:

a) Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Bei der Frage, ob Investitionen zum Erwerb eines Gebäudes taxonomiekonform sind, ist in zeitlicher Hinsicht wie folgt zu differenzieren:

- Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A erreichen. Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Bei Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, muss der Primärenergiebedarf zur Qualifikation als taxonomiekonforme Investition mindestens 10 % niedriger sein als die anwendbaren Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts. Zusätzlich verlangen die technischen Bewertungskriterien bei allen Gebäuden von mehr als 5.000 m² Nutzfläche:
 - Die Prüfung bzgl. Luftdichte und thermische Integrität (Abweichungen gegenüber der in der Planung festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle sind den Anlegern auf Nachfrage offenzulegen); sowie
 - Die Berechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials des Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus (ist den Anlegern auf Nachfrage offenzulegen).
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und/oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

b) Renovierung von Bestandsgebäuden

Zur Qualifikation von Investitionen für Renovierungen eines Bestandsgebäudes als taxonomiekonform ist u. a. erforderlich, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30 % verringert. Die hierzu aufgewandten Investitionen gelten auch dann als taxonomiekonform, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ wird auch die Einhaltung der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ als ausreichend erachtet (in Deutschland: „grundlegende Renovierung“ im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

c) Durchführung einzelner Renovierungsmaßnahmen und sonstiger taxonomiekonformer Maßnahmen

Neben den vorgenannten größeren Renovierungen sind Einzelmaßnahmen möglich, wie z. B.

- Installation von Photovoltaikanlagen, Windrädern, Energie-/ Wärmespeichern
- Einbau energieeffizienter Türen und Fenster
- Verbesserung der Außendämmung
- Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.

Für die vorgenannten einzelnen Renovierungs- und sonstigen Maßnahmen werden die jeweils einschlägigen technischen Bewertungskriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz berücksichtigt.

2. Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“

Als Umweltziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR berücksichtigt die Gesellschaft für Investitionen für das Sondervermögen das Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“.

Zur Messung und Bewertung dieses Umweltziels prüft die Gesellschaft, ob die jeweilige Immobilie auf oder unter dem jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 Grad) gemäß CRREM liegt. Bezüglich weiterer Ausführungen zu den Dekarbonisierungs-Zielpfaden und CRREM wird auf die Ausführungen zum ökologischen Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ in den vorstehenden Abschnitten „Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ und „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dieser Anlage IV verwiesen. Es wird jedoch klargestellt, dass die in den vorgenannten Abschnitten gemachten Angaben zum „manage-to-green“-Ansatz für das nachhaltige Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ nicht gelten, d. h. das Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ ist nur dann erfüllt, wenn die jeweilige Immobilie auf oder unter dem jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 Grad) liegt.



Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Zur Qualifikation als nachhaltige Investition darf bei der betreffenden Investition neben einem positiven Beitrag zu einem der in dem vorstehenden Abschnitt „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ dargestellten nachhaltigen Ziele kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigen werden (sog. Do no significant harm, „DNSH-Prinzip“). Die Gesellschaft stellt die Einhaltung des DNSH-Prinzips insbesondere durch Berücksichtigung der folgenden Grundsätze sicher:

- a) Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten (vgl. Ziffer 1 des Abschnitts „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“) werden die in der Taxonomie-Verordnung genannten, weiteren Umweltziele nach Maßgabe der Vorgaben der technischen Bewertungskriterien nicht erheblich beeinträchtigen. Hierbei berücksichtigt die Gesellschaft die in den technischen Bewertungskriterien niedergelegten Anforderungen zur Einhaltung des DNSH-Prinzips nach der Taxonomie-Verordnung.
 - b) Sämtliche Investitionen, welche einen Beitrag zur Erreichung eines der mit der Anlagestrategie des Sondervermögens angestrebten ökologisch nachhaltigen Ziele leisten, müssen weiter die nachfolgenden Anforderungen erfüllen, um als nachhaltige Investition zu qualifizieren. Es wird klargestellt, dass die nachfolgenden Kriterien bei Investitionen, die einen positiven Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, zusätzlich zu den Anforderungen nach Buchstabe a) erfüllt werden müssen.
- Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?
Die Gesellschaft berücksichtigt für Investitionen des Sondervermögens die nachteiligen Auswirkungen auf die Indikatoren „fossile Brennstoffe“, „Energieineffizienz“, „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“. Hinsichtlich der Definitionen für diese Indikatoren wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ verwiesen, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

Zur Einstufung einer Investition als nachhaltige Investition dürfen folgende Schwellenwerte in Bezug auf die vorgenannten Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht überschritten werden:

- Fossile Brennstoffe: Die jeweilige Immobilie darf nicht aktiv am Abbau, Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf), Transport oder Produktion von fossilen Brennstoffen beteiligt sein.
- Energieineffizienz: Eine Immobilie, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurde, darf keinen Energieausweis von C oder schlechter haben. Eine Immobilie, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, muss den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen.
- Treibhausgasemissionen: Der Wert für die gesamten von der Immobilie verursachten THG-Emissionen darf den Vergleichswert des Referenzportfolios nicht um mehr als 10 % übersteigen.
- Energieverbrauch: Der Energieverbrauch darf den Vergleichswert des Referenzportfolios nicht um mehr als 10 % übersteigen.

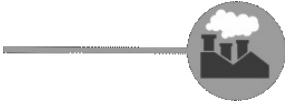
Es wird klargestellt, dass die vorgenannten Schwellenwerte jeweils nur für Investitionen gelten, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen erfüllen (sollen). Bei Investitionen für das Sondervermögen, welche nicht die Anforderungen an nachhaltige Investitionen erfüllen (sollen), gelten die vorstehenden Schwellenwerte nicht.

- Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:
Die Gesellschaft ist Unterzeichner des UN Global Compact und beachtet diesen bei allen Investitionen für das Sondervermögen. Der UN Global Compact und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte basieren auf ähnlichen Grundsätzen. Die Gesellschaft bekennt sich dabei zu einer verantwortungsvollen Unternehmensführung, zur Achtung und Förderung fundamentaler Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zur Korruptionsbekämpfung und zur Förderung nachhaltiger Entwicklung. Darüber hinaus setzt die Gesellschaft die Einhaltung der vorgenannten ESG-Grundsätze von den wesentlichen im Zusammenhang mit den Immobilien tätigen Dienstleistern (z. B. Property Manager) in Form von vertraglich verbindlichen Nachhaltigkeitsvereinbarungen voraus. Sollte die Gesellschaft Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der vorbezeichneten Grundsätze durch externe Dienstleister haben, wird die Gesellschaft die Einhaltung näher prüfen und im Falle einer Nichteinhaltung entsprechende Maßnahmen ergreifen, damit diese Grundsätze künftig eingehalten werden (z. B. Aufforderung des Dienstleisters zur Einhaltung, bei fortlaufender Nichteinhaltung im Einzelfall auch Beendigung der Geschäftsbeziehung).

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



WERDEN BEI DIESEM FINANZPRODUKT DIE WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSAKTIVITÄTEN BERÜCKSICHTIGT?

Ja

Nein

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Weitergehende Informationen hinsichtlich der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen sind daneben der Jahresberichterstattung des Sondervermögens zu entnehmen. Weitergehende Informationen zur Verbesserung der PAI sind zudem in dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dieser Anlage IV zu finden.

Es wird klargestellt, dass die PAI für alle Immobilien des Sondervermögens berücksichtigt werden und die nachfolgenden Schwellenwerte für das gesamte Immobilienportfolio des Sondervermögens gelten.

Die Gesellschaft berücksichtigt folgende Nachhaltigkeitsindikatoren im Hinblick auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Fossile Brennstoffe

Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio des Sondervermögens, der aktiv in den Abbau, der Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert sind. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, bleiben hierbei außer Betracht (z. B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen an Kohleabbau beteiligt ist).

Für die Berechnung des betroffenen Anteils wird zunächst der Quotient aus dem Mietanteil der Investition und dem Liegenschaftszins ermittelt, der dann durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens geteilt wird. Der Anteil von Investitionen, die an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sind, darf 5 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens nicht übersteigen (Ausschlusskriterium). Grundsätzlich sollen solche Immobilien nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus dieser Aktivität nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird (z. B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

b) Energieineffizienz

Eine Immobilie gilt als energieineffizient, wenn diese vor dem 31.12.2020 errichtet wurde und einen Energieausweis von C oder schlechter hat. Immobilien, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, gelten als energieineffizient, wenn sie nicht den Anforderungen an ein Niedrigenergiegebäude entsprechen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil aus dem Verkehrswert von Immobilien mit einem Energieausweis von C oder schlechter bzw. dem Verkehrswert von Immobilien, welche nicht den Anforderungen an ein Niedrigst-

energiegebäude entsprechen, geteilt durch den Verkehrswert aller Immobilien. Sofern in einem Investitionsland des Sondervermögens ein von den technischen Regulierungsstandards der SFDR abweichendes Rating zu den Energieausweisen und / oder das Kriterium des Niedrigstenergiegebäudes gemäß den jeweiligen nationalen Vorgaben abweichend umgesetzt ist, wird die jeweilige Immobilie auf Basis vergleichbarer national geltender Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.

Sollte für eine Immobilie kein Energieausweis vorhanden sein, wird die Gesellschaft durch einen Dritten einen Energieausweis auf Basis der national geltenden Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes oder eine adäquate Berechnung bzw. eine Klassifizierung in Energieeffizienzklassen erstellen lassen. Energieineffiziente Immobilien, die auch nicht durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, als energieeffizient eingestuft werden können, dürfen innerhalb des Immobilien-Portfolios eine Quote von maximal 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ausmachen (Ausschlusskriterium). Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

c) Treibhausgasemissionen

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens die THG-Emissionen und unterteilt diese in

- Scope 1: Emissionen aus Quellen, die direkt durch die Verbrennung in den eigenen Anlagen einer Immobilie erzeugt werden (z. B. durch den Einsatz von Erdgas, Heizöl oder Pellets),
- Scope 2: Emissionen, die indirekt aus der Nutzung von eingekaufter Energie erzeugt werden (z. B. Stromverbrauch der Allgemeinflächen einer Immobilie, Fernwärme), und
- Scope 3: Emissionen, die aus anderen indirekten Emissionen resultieren (z. B. aus dem Stromverbrauch von Mietflächen).

Um die THG-Emissionen zu bewerten, ermittelt die Gesellschaft Vergleichswerte für Scope 1 bis 3 in $\text{kg CO}_2\text{e} / \text{m}^2 / \text{Jahr}$, die sich auf ein Referenzportfolio beziehen, das sich aus Teilen der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen zusammensetzt. Die ersten Vergleichswerte für die THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019, die erstmals zum 31.12.2024 und dann alle drei Jahre aktualisiert werden. Dabei dürfen die neuen Vergleichswerte nicht höher als die zum 31.12.2019 sein. Durch den Ankauf einer Immobilie sowie fortlaufend während der Bestandsphase der Immobilien sollen die THG-Emissionen für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens gemäß Scope 1 bis 3 die jeweiligen Vergleichswerte um nicht mehr als 10 % übersteigen. Sofern die THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 auf Einzelimmobilienebene durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, entsprechend reduziert werden kann, werden die dadurch prognostizierten Emissionseinsparungen von den tatsächlichen THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 auf Einzelimmobilienebene abgezogen. Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist. Abweichend zu den Emissionen gemäß Scope 1 und 2 werden die Scope 3 Emissionen erstmals für das Kalenderjahr 2023 ermittelt.

d) Energieverbrauch

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m² Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z. B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird, die in einem Investitionsland des Sondervermögens genutzte Fläche verwendet (z. B. Nettogrundfläche in Deutschland). Sofern die Verbräuche der Mieter nicht bekannt sind, werden diese unter anderem auf Basis des Allgemeinstromverbrauchs hochgerechnet.

Um den Energieverbrauch zu bewerten, ermittelt die Gesellschaft einen Vergleichswert, der sich auf den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m² Energiebezugsfläche eines Referenzportfolio bezieht, das sich aus Teilen der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen zusammensetzt. Der erste Vergleichswert bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2019, der erstmals zum 31.12.2024 und dann alle drei Jahre aktualisiert wird. Dabei darf der neue Vergleichswert nicht höher als der zum 31.12.2019 sein. Durch den Ankauf einer Immobilie sowie fortlaufend während der Bestandsphase der Immobilien soll der tatsächliche Jahresenergieverbrauch für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Vergleichswert um nicht mehr als 10% übersteigen. Sofern der Energieverbrauch auf Einzelimmobilienenebene durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, entsprechend reduziert werden kann, werden die dadurch prognostizierten Energieeinsparungen vom tatsächlichen Energieverbrauch auf Einzelimmobilienenebene abgezogen. Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.



WELCHE ANLAGESTRATEGIE WIRD MIT DIESEM FINANZPRODUKT VERFOLGT?

Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Darüber hinaus strebt die Gesellschaft für das Sondervermögen in einem bestimmten Mindestumfang nachhaltige Investitionen an. Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie, die ausdrücklich ökologische Merkmale berücksichtigt (Artikel 8-Anlagestrategie), als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale (siehe zu den ökologischen Merkmalen den Abschnitt „Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ dieser Anlage IV), im nachfolgend dargestellten Umfang erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Weiter sieht die Anlagestrategie des Sondervermögens vor, dass fortlaufend mindestens 10% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen. Darüber hinaus sollen fortlaufend mindestens 30% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissio-

nen“ im Sinne der SFDR erfüllen. Sofern Immobilien die Voraussetzungen für beide nachhaltigen Investitionsziele erfüllen, können Sie auf beide Quoten angerechnet werden. Entsprechendes gilt, wenn die jeweilige Immobilie die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale sowie an die nachhaltigen Investitionen erfüllt.

I. Ökologische Merkmale

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale werden durch die Gesellschaft für jede Immobilie jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote für die Erfüllung der ökologischen Merkmale jährlich neu ermittelt wird. Für nähere Informationen zu den ökologischen Merkmalen wird auf Abschnitt „Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ dieser Anlage IV verwiesen.

Der gesamte Wert einer Immobilie wird bei der Berechnung der vorstehend genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfüllt werden. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Den ökologischen Merkmalen wurden jeweils ein bzw. zwei verschiedene messbare Nachhaltigkeitsindikatoren zugeordnet (siehe hierzu auch Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dieser Anlage IV sowie nachfolgende Tabelle) und anhand des nachfolgenden „Scoring“ bewertet. Während sich die Bewertung des ökologischen Merkmals „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ an den jeweiligen landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfaden orientiert, werden die Nachhaltigkeitsindikatoren der weiteren ökologischen Merkmale abhängig von der Nutzungsart der Immobilie anhand eines spezifischen Fragenkatalogs geprüft, welchen die Gesellschaft unter anderem aus den Nachhaltigkeitskriterien gängiger Zertifizierungs- und Scoring-systeme abgeleitet hat und der fortlaufend an die aktuellen Entwicklungen am Markt angepasst wird.

Ökologische Merkmale	Gewichtung*	Nachhaltigkeitsindikatoren
Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen	50%	<ul style="list-style-type: none"> • THG-Emissionen anhand landes- und nutzungsartenspezifischem Dekarbonisierungs-Zielpfad CRREM-Tool (1,5 Grad-Ziel)
Schutz von Wasser und Boden	20% (bei Wohnen 25%)	<ul style="list-style-type: none"> • Wassermanagement • Bodennutzung und Ökologie
Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling	30% (bei Wohnen 25%)	<ul style="list-style-type: none"> • Materialien und Drittverwendungsfähigkeit • Abfallwirtschaft

** Da bei der Nutzungsart Wohnen die Drittverwendungsfähigkeit nicht bewertet werden kann, wird für diese Nutzungsart die ökologischen Merkmale „Schutz von Wasser und Boden“ sowie „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ jeweils mit 25 % gewichtet. Bei Immobilien, die sowohl zu Wohnzwecken als auch zu Nichtwohnzwecken genutzt werden, ist für die Anwendung des Scorings die Hauptnutzungsart maßgebend, sofern die Nebennutzungsart nach Ansicht der Gesellschaft nur einen vernachlässigbaren Anteil von der Mietfläche ausmacht.*

Das Scoring beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend erfüllt, wenn für diese Immobilie mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden.

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes ökologische Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien ergeben. Im Anschluss werden dann die ökologischen Merkmale durch den von der Gesellschaft festgelegten Prozentsatz entsprechend gewichtet, sodass sich eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring ergibt, die auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet wird.

Innerhalb der einzelnen ökologischen Merkmale werden für die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren unter anderem die unter Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dargestellten Aspekte untersucht und einzeln bewertet.

Der Kriterienkatalog des Scorings kann von der Gesellschaft unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Rechtslage an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

II. Nachhaltige Investitionen

Für das Sondervermögen sollen in dem vorstehend genannten Umfang nachhaltige Investitionen getätigt werden.

Hinsichtlich der Kriterien für die vorgenannten nachhaltigen Investitionsziele wird auf den Abschnitt „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ dieser Anlage IV verwiesen. Die Kriterien an das zusätzlich zur Einstufung als nachhaltige Investition einzuhaltende DNSH-Prinzip werden in Abschnitt „Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?“ näher erläutert.

Es wird klargestellt, dass Immobilien, welche in die Quote für ökologische Merkmale gemäß vorstehender Ziffer I. dieses Abschnitts fallen, auch auf die Quote für nachhaltige Investitionen angerechnet werden können. Weiter können Immobilien, welche die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen sowohl für das Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung als auch für das Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR erfüllen, auf die Quoten für beide nachhaltigen Investitionszeile angerechnet werden.

III. Zertifizierungen

Neben der Bewertung und Messung der ökologischen Merkmale prüft die Gesellschaft, ob die Immobilie im Investitionszeitpunkt über eine Gebäudezertifizierung verfügt oder im Investitionszeitpunkt innerhalb von drei Jahren die Kriterien für eine derartige Zertifizierung nachweisbar erfüllen kann.

Als Zertifizierungsstandards kommen insbesondere die Standards der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. und der Standard der Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM-Standard) in Betracht. Bei den vorstehenden Standards handelt es sich jeweils um Verfahren und Standards für die Nachhaltigkeitsbeurteilung von Immobilien. Je nach Standard werden hierbei verschiedene, z. B. technische, ökologische und

soziokulturelle Faktoren und Merkmale einer Immobilie (z. B. Energie- und Ressourcenverbrauch, verwendete Baustoffe, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Barrierefreiheit) im Hinblick auf die Nachhaltigkeit untersucht, bewertet und in verschiedene Standard-Kategorien eingeteilt. Die Kategorien unterscheiden sich dabei je nach Standard (z. B. Platin, Gold, Silber und Bronze beim DGNB-Standard; Outstanding, Excellent, Very Good, Good, Pass beim BREEAM-Standard).

Für jede Immobilie weist die Gesellschaft nach, ob die Immobilie im Investitionszeitpunkt auf dem Niveau DGNB „Silber“ bzw. BREEAM „Good“ zertifiziert ist oder im Investitionszeitpunkt innerhalb von drei Jahren die Kriterien für eine derartige Zertifizierung nachweisbar erfüllen könnte. Dies wird anhand eines sogenannten Pre-Assessments/Erstbewertung durch einen externen Berater im Rahmen der technischen Due Diligence bei Ankauf bestätigt. Das Pre-Assessment erfolgt auf Basis der BREEAM-Zertifizierungskriterien für nachhaltige Investments.

IV. Governance

Als Unterzeichner der UN Global Compact, verfolgt die Gesellschaft eine verantwortungsvolle Unternehmensführung auf Grundlage der zehn Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsprävention.

Die Gesellschaft hat sich weiter durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (Principles for Responsible Investment) zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Ferner hat die Gesellschaft einen verbindlichen internen Verhaltenskodex für alle Mitarbeitende und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie Immobilien-Compliance-Regeln.

V. Nachhaltigkeitsbezogene Mindeststandards

Die Gesellschaft berücksichtigt für alle unmittelbaren und mittelbaren Investitionen in Immobilien die nachfolgenden nachhaltigkeitsbezogenen Mindeststandards:

- a) Einhaltung von Ausschlusskriterien für gewerbliche Mieter / Generalmieter¹:**
Die Vermietung an gewerbliche Mieter oder Generalmieter, welche u.a. Tätigkeiten im Zusammenhang mit illegalen Geschäftsvarianten, Pornographie oder Prostitution erbringen, ist ausgeschlossen. Weiter wird nicht an gewerbliche Mieter oder Generalmieter vermietet, die aus einem Land mit hohem Länderkorruptionsrisiko oder aus sanktionierten Ländern stammen. Entsprechendes gilt für Unternehmen und Personen, wo schwere Verstöße gegen die UN Global Compact bekannt sind.

Grundsätzlich erfolgt auch kein Neuabschluss bzw. keine Verlängerung von Mietverhältnissen bei Mietern mit kontroversen Geschäftstätigkeiten (u. a. Kriegswaffen-, Tabak-, Kohleproduktion und Glücksspiel), wobei im Einzelfall unter Abwägung der Gesamtumstände Ausnahmen zulässig sind. Vorstehende Regelung gilt für Vermietungen, wo die Nettomieteinnahmen p. a. des jeweiligen Objekts mehr als 5 % der Nettomieteinnahmen p. a. des gesamten Objekts ausmachen.

Darüber hinaus werden branchenübliche Ausschlusslisten bei der Mieter- und Geschäftspartnerauswahl (insbesondere schwerwiegende Verstöße gegen den UN Global Compact, Sanktionslisten) berücksichtigt.

- b) Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Vertragsverhältnisse**
Zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Mietverträge werden neben dem Mieterdialog zur Ressourcenschonung auch nachhaltige Mietvertragsgestaltungen (z. B. Elemente von Green Leases) gefördert. Weiter finden

¹ Keine Prüfung von privaten Endmietern; keine Prüfung der Lieferketten, Kunden der Mieter bzw. von Mutter- und Tochtergesellschaften; Prüfung nur bezogen auf den Geschäftszweck des Mieters

ESG-Kriterien auch bei Vertragsgestaltungen und Leistungsbeschreibungen mit Lieferanten und Dienstleistern regelmäßig Berücksichtigung.

c) Soziale Aspekte

Die Gesellschaft beachtet bei Ihren Investitionsentscheidungen im Rahmen der ESG Due Diligence grundsätzlich auch soziale Aspekte, wobei deren Vorliegen oder Nichtvorliegen jedoch keine Investitionsvoraussetzung sind:

- Schaffung von Raumkonzepten unter Berücksichtigung der Aspekte Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden (z. B. Balkone, natürliche Belichtung aller Wohnräume, Begrünung von Freianlagen, Einbruchschutz, Notfallrufnummern)
- Sicherstellung von Barrierefreiheit in einer angemessenen Anzahl an Wohneinheiten (z. B. Vorhandensein von Rampen, Aufzügen, Türöffnern, Gegensprechanlagen)

VI. PAI

Zudem berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit für das Sondervermögen auch die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Für weitere Informationen wird auf Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieser Anlage IV verwiesen.

VII. Verbesserung der ökologischen Merkmale, der Anforderungen an nachhaltige Investitionen und der PAI

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen Merkmale, der Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen und den PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen. Abhängig von der Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen dauerhaft nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind ggf. keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Förderung der nachhaltigen Nutzung der Immobilien des Sondervermögens wirkt die Gesellschaft bei Mietvertragsverhandlungen ferner auf den Abschluss von Green Leases hin. Sofern möglich, werden dabei mit den Mietern u. a. Vereinbarungen zur Reduzierung von Energieverbräuchen und zum Austausch von Energieverbrauchsdaten getroffen.

VIII. Berichtserstattung

Der Grad der Erfüllung der durch die Gesellschaft festgelegten ökologischen Merkmale und der Anforderungen an nachhaltige Investitionen für die Immobilien des Sondervermögens, die Einhaltung der PAI sowie das Vorliegen einer Gebäudezertifizierung bzw. die Zertifizierbarkeit innerhalb von drei Jahren wird für die Anleger innerhalb der Jahresberichterstattung offengelegt.

IX. Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen der Art. 8-Anlagestrategie

Die regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der SFDR sowie der Taxonomie-Verordnung offenzulegenden Informationen zu den ökologischen Merkmalen, nachhaltigen Investitionen und den PAI, sind derzeit teilweise noch in der Entwicklung. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verfolgten Artikel 8-Anlagestrategie erfolgen muss. Die Berücksichtigung weiterer ökologischer und/oder sozialer Merkmale sowie weiterer PAI in Zukunft bleibt vorbehalten.

X. Weitere Anlagestrategie des Sondervermögens

Neben den vorgenannten ökologischen Merkmalen, den Anforderungen an nachhaltige Investitionen und den PAI berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen weitere Faktoren (z. B. die Erzielung regelmäßiger Erträge aus Mieteinnahmen). Diesbezüglich wird auf Abschnitt 11 des Verkaufsprospekts verwiesen.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?

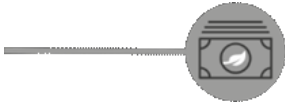
Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben. Entsprechendes gilt für die Investitionsquote von mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen, sowie für die Investitionsquote von mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR erfüllen.

Weiter werden die Investitionen für das Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“, „Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?“ und „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dargestellten Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die Investitionsquote einberechnet.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens nur in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

WELCHE VERMÖGENSALLOKATION IST FÜR DIESES FINANZPRODUKT GEPLANT?

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

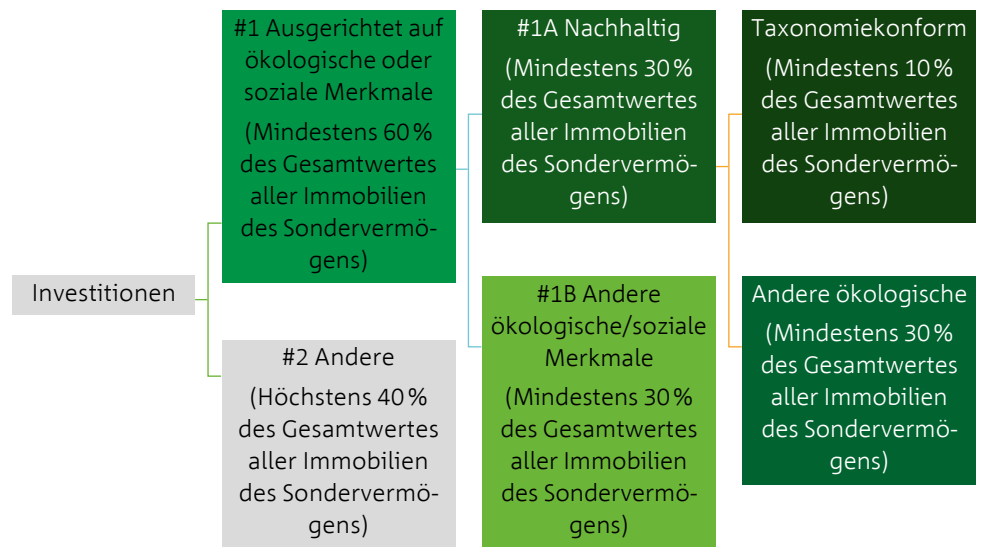
Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Dabei werden fortlaufend mindestens 10 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen (#1A Nachhaltig – Taxonomiekonform). Weiter werden dabei mindestens 30 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem ökologischen Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR genügen (#1A Nachhaltig – Andere ökologische). Sofern Immobilien die Voraussetzungen für beide nachhaltigen Investitionsziele erfüllen, können Sie auf beide Quoten angerechnet werden. Entsprechendes gilt, wenn die jeweilige Immobilie die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale sowie an die nachhaltige Investitionen erfüllt.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Weiter müssen mindestens 5 % und dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden. Liquiditätsanlagen sind nach Ansicht der Gesellschaft aber keine Vermögensallokationen im vorgenannten Sinne.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden

Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da keine Derivate zur Umsetzung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale bzw. der Anforderungen an die nachhaltigen Investitionen eingesetzt werden.



IN WELCHEM MINDESTMASS SIND NACHHALTIGE INVESTITIONEN MIT EINEM UMWELTZIEL MIT DER EU-TAXONOMIE KONFORM?

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens investiert die Gesellschaft mindestens 10% des Gesamtwertes (Verkehrswert) aller für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien in solche Immobilien, welche mit dem Umweltziel Klimaschutz nach der Taxonomie-Verordnung konform sind.

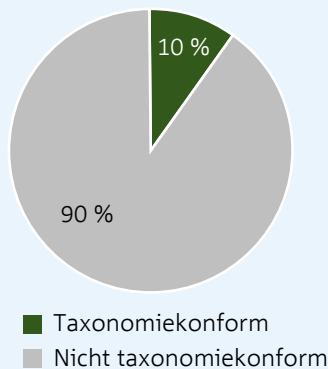
Die Höhe der taxonomiekonformen Investitionen wird im Jahresbericht des Sondervermögens für den jeweiligen Bezugszeitraum angegeben werden. Die Angaben zu taxonomiekonformen Investitionen im Jahresbericht werden vom jeweiligen Abschlussprüfer des Sondervermögens überprüft werden. Der Name des Abschlussprüfers des Sondervermögens ergibt sich aus Ziffer 22 des Verkaufsprospekts.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

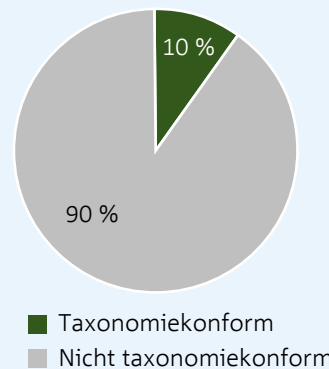
- Ja
 in fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen



Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen in Immobilien wieder.

* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten beträgt 0%. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden zwar nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung verfolgt. Zur Erreichung der Quote für taxonomiekonforme Investitionen gemäß dem vorstehenden Abschnitt sind unter anderem auch Übergangstätigkeiten oder ermöglichende Tätigkeiten zulässig, jedoch wird für diese kein gesonderter Mindestanteil festgelegt, sodass der Anteil dieser Tätigkeiten auch bei 0% liegen kann.



WIE HOCH IST DER MINDESTANTEIL NACHHALTIGER INVESTITIONEN MIT EINEM UMWELTZIEL, DIE NICHT MIT DER EU-TAXONOMIE KONFORM SIND?



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens investiert die Gesellschaft mindestens 30% des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien in solche Immobilien, die die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ erfüllen. Bei dem vorgenannten Ziel handelt es sich um ein nachhaltiges Ziel im Sinne der SFDR, aber nicht um ein nachhaltiges Ziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Durch die Berücksichtigung des vorgenannten nachhaltigen Ziels wird die für die Umwelt und das Klima hochrelevante Reduktion von Treibhausgasemissionen betrachtet. Treibhausgasemissionen werden in der Taxonomie-Verordnung aber (bislang) allenfalls mittelbar berücksichtigt, sodass niedrigen Treibhausgasemissionen bzw. der Verringerung von Treibhausgasemissionen von Immobilien nur durch das nachhaltige Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ i.S.d. SFDR Rechnung getragen wird.



WIE HOCH IST DER MINDESTANTEIL DER SOZIAL NACHHALTIGEN INVESTITIONEN?

Für das Sondervermögen werden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass der Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen 0% beträgt.



WELCHE INVESTITIONEN FALLEN UNTER „#2 ANDERE INVESTITIONEN“, WELCHER ANLAGEZWECK WIRD MIT IHNEN VERFOLGT UND GIBT ES EINEN ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MINDESTSCHUTZ?

Bis zu 40% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Auch für Immobilien im vorgenannten Sinne sind die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgeschriebenen nachhaltigkeitsbezogenen Mindeststandards (Ausschlusskriterien für gewerbliche Mieter und Generalmieter, Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Vertragsverhältnissen sowie soziale Kriterien) zu berücksichtigen. Für weitere Informationen wird auf Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dieser Anlage verwiesen. Weiter werden die PAI für sämtliche Immobilieninvestitionen für das Sondervermögen berücksichtigt.



WO KANN ICH IM INTERNET WEITERE PRODUKTSPEZIFISCHE INFORMATIONEN FINDEN?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:
www.realisinvest.de

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

www.realisinvest.de

