

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Verkaufsprospekt
einschließlich Anlagebedingungen

Stand: 23. August 2023

BUILDING
CHANGE

Schroders
capital

SCHRODERS IMMOBILIENWERTE DEUTSCHLAND

Verkaufsprospekt
einschließlich Anlagebedingungen für
das Immobilien-Sondervermögen
Schroders Immobilienwerte Deutschland

**Schroder Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main

Stand: 23. August 2023

EINFÜHRUNG

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen Schroders Immobilienwerte Deutschland (nachfolgend auch „Fonds“ oder „Sondervermögen“) erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der Basisinformationsblätter gemäß Verordnung (EU) Nr.1286/2014 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 an dem Sondervermögen Interessierten zusammen mit dem entsprechenden Basisinformationsblatt und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht (sofern diese bereits erstmals erstellt wurden) 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 dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder dem jeweiligen Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und den ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht, sobald diese erstmals erstellt wurden.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (die „Gesellschaft“) und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 19 der Allgemeinen Anlagebedingungen ist Erfüllungsort und somit auch Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis 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. Laut § 303 Abs.1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Ombudsmannverfahren des BVI

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

Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle (nachfolgend „BVI“) anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment und
Asset Management e.V.

Unter den Linden 42

10117 Berlin

Telefon: (030) 644 90 46-0

Telefax: (030) 644 90 46-29

E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de

www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Die Europäische Kommission hat unter www.ec.europa.eu/consumers/odr eine europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: De-ClientService@schroders.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: De-ClientService@schroders.com. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/2388-1907 oder 069/2388-1906, Fax: 069/2388-1919, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

Widerrufsrecht bei Kauf außerhalb der ständigen Geschäftsräume

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen wie dem Sondervermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Käuferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss oder in der Kaufabrechnung belehrt. Das Wider-

rufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

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

Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Der Anleger wird durch den Erwerb der Anteile Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind keine Stimmrechte verbunden.

Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung (ZPO), ggf. 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.

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

Vertriebsbeschränkungen

Die Anteile an dem Sondervermögen sind derzeit nur zum Vertrieb in Deutschland zugelassen. Die Gesellschaft beabsichtigt in Zukunft auch einen Vertrieb an bestimmte Anleger in Österreich und Schweiz. Diese Jurisdiktionen können weitere Beschränkungen aufweisen. Ein Vertrieb außerhalb von Deutschland erfolgt daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gesellschaft.

Anlagebeschränkungen für US-Personen

Die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (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 ggf. 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.

INHALTSVERZEICHNIS

Sondervermögen	11	Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers	20
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit	11	Nachhaltigkeitsrisiken	20
Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement	11	Integration von Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess	21
Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung	12	Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)	22
Kapitalverwaltungsgesellschaft	13	Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	22
Verwahrstelle	13	Bewertungsrisiken	25
Identität der Verwahrstelle	13	Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage	26
Aufgaben der Verwahrstelle	13	Wertveränderungsrisiken	26
Unterverwahrung	14	Kapitalmarktrisiko	26
Haftung der Verwahrstelle	15	Inflationsrisiko	26
Zusätzliche Informationen	15	Deflationsrisiko	26
Risikohinweise	16	Währungsrisiko	26
Risiken der Fondsanlage	16	Konzentrationsrisiko	27
Schwankung des Fondsanteilwerts	16	Kursänderungsrisiko von Aktien und sonstigen Wertpapieren	27
Mindesthalte- und Rückgabefrist sowie Wertveränderungen während des Fristlaufs	16	Zinsänderungsrisiko	27
Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte	17	Risiko von negativen Habenzinsen	27
Aussetzung der Anteilrücknahme	17	Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften	28
Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen	18	Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten	29
Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios für das Sondervermögen	18	Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile	29
Auflösung und Übertragung des Sondervermögens	18	Risiken aus dem Anlagespektrum	29
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen (Verschmelzung)	19	Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken	30
Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft	19	Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)	30
Einstellung der Ausgabe neuer Anteile	19		
Eingeschränkte Fungibilität der Anteile am Sondervermögen	20		

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile	30	Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung	36
Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände	31	Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens	36
Risiko durch Kreditaufnahme	31	Profil des typischen Anlegers	37
Liquiditätsrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken	31	Bewerter und Bewertungsverfahren	37
Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen	32	Externe Bewerter	37
Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	32	Bewertung vor Ankauf	38
Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)	32	Laufende Bewertung	38
Risiko durch zentrale Kontrahenten bei Derivaten	32	Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien	39
Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften	32	Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	39
Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften	33	Internetseite/Website	41
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	33	Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen	41
Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen	33	Anlagegegenstände im Einzelnen	41
Länder- oder Transferrisiko	33	Immobilien	41
Rechtliche und politische Risiken	33	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42
Schlüsselpersonenrisiko	34	Belastung mit einem Erbbaurecht	43
Verwahrrisiko	34	Liquiditätsanlagen	44
Risiken aus Handels- und Clearing-mechanismen (Abwicklungsrisiko)	34	Bankguthaben	45
Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen	34	Geldmarktinstrumente	45
Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen von nachhaltigen Investments während der Fondslaufzeit	34	Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	46
Risiko aus der Geltung der Offenlegungsverordnung	35	Mindestliquidität	47
Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen für den Vertrieb	35	Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	47
		Derivate zu Absicherungszwecken	47
		Optionsgeschäfte	50
		Terminkontrakte	50
		Swaps	51
		Swaptions	51
		Credit Default Swaps	51
		In Wertpapieren verbriefte Derivate	51

Notierte und nichtnotierte Derivate	52	Immobilien	60
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte	52	Bauleistungen	61
Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken	52	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	61
Wertpapier-Darlehen	52	Liquiditätsanlagen	61
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	52	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	62
Sicherheitenstrategie	53	An einer Börse zugelassene/ In einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände	62
Arten der zulässigen Sicherheiten	53	Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs	62
Umfang der Besicherung	53	Nichtnotierte Schuldverschreibungen	62
Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)	53	Geldmarktinstrumente	62
Anlage von Sicherheiten	53	Derivate	62
Wertentwicklung	54	Optionsrechte und Terminkontrakte	62
Einsatz von Leverage	54	Bankguthaben, Festgelder, Investment-anteile und Wertpapier-Darlehen	63
Börsen und Märkte	55	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	63
Teilfonds	55	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	63
Anteile	56	Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	63
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	56	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	63
Erwerb von Anteilen in den Anteilklassen P und Gothaer	57	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	64
Erwerb von Anteilen in den Anteilklassen S und I – Mindestanlagesummen	57	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	64
Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse E – exklusive Anteilklasse	57	Liquiditätsmanagement	65
Anteilklassen im Überblick	58	Kosten	67
Ausgabe und Rücknahme der Anteile	59	Verwaltungs- und sonstige Kosten	67
Ausgabe von Anteilen	59	Angabe einer Gesamtkostenquote	70
Rücknahme von Anteilen	59	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	70
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	59	Vergütungspolitik	70
Orderannahmeschluss	60		
Verfahren bei der Vermögensbewertung	60		
Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen	60		

Sonstige Informationen	71	Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft	83
Ermittlung und Verwendung der Erträge	73	Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner	84
Ermittlung der Erträge	73	Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer	84
Ertragsausgleichsverfahren	73	Umgang mit Interessenkonflikten	84
Verwendung der Erträge	73	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	85
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	74	Vorvertragliche Informationen nach der Offenlegungsverordnung und der Taxonomie-Verordnung	86
Gutschrift der Ausschüttungen	74	Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse	87
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	75	Auflösung des Sondervermögens	87
Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften	75	Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens und einer Anteilklasse	87
Besteuerung auf Fondsebene	75	Verschmelzung des Sondervermögens	88
Körperschaftsteuer	75	Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	88
Gewerbesteuer	75	Übertragung des Sondervermögens	89
Steuerbefreiungen	76	Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen	89
Besteuerung auf Anlegerebene	76	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB	89
Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerinländer“)	76	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	89
Steuerpflichtige Einkünfte	76	Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien	90
Besteuerung beim Anleger	77	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	91
Privatanleger	77	Allgemeine Anlagebedingungen	104
Betriebliche Anleger	77	Besondere Anlagebedingungen	115
Körperschaften	78		
Steuerbefreiungen („Teilfreistellungen“)	78		
Beschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerausländer“)	79		
Steuerliche Folgen bei Verschmelzung	79		
Grunderwerbsteuer	80		
Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen	80		
Dienstleister	81		
Delegation von Tätigkeiten	81		
Auslagerung	82		
Interessenkonflikte	83		

SONDERVERMÖGEN

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung Schroders Immobilienwerte Deutschland. Es wird mit Ausgabe des ersten Anteilscheins 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 Schroders Immobilienwerte Deutschland gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlage-

strategie 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 (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 („BaFin“) genehmigt werden.

VERKAUFSUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, die Basisinformationsblätter gemäß Verordnung (EU) Nr.1286/2014 sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, sobald diese erstmals erstellt wurden, sind kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/>.

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 oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich auf ihrer Internetseite unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> einstellen.

ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN **FÜR DEREN ÄNDERUNG**

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ (gemeinsam „Anlagebedingungen“) sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung der BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile – unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen (siehe Abschnitt „Rücknahme von Anteilen“) – entweder ohne weitere Kosten vor dem Inkrafttreten der Änderungen 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 der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwendungs-

erstattungen 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 dauerhaftem 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 Aufwandserstattungen 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.

KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 15. Dezember 2003 gegründete Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind im Abschnitt „Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und

Gremien“ des Verkaufsprospektes 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 Fonds, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sog. alternative Investmentvermögen („AIF“), ergeben 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.

VERWAHRSTELLE

Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts.

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 verwahr-

fähigen 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 Liquiditätsanlage gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten 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 Sperrkonten oder in Sperrdepots 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 Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle einzutragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sollen dadurch ausgeschlossen werden.

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.

Sie hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen.

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 und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge ausgezahlt werden.

Unterverwahrung

Im Hinblick auf die Unterverwahrung hat die Verwahrstelle des Sondervermögens der Gesellschaft die nachfolgenden Informationen zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft hat diese Informationen auf Plausibilität geprüft. Im Übrigen ist die Gesellschaft jedoch auf Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

Die Verwahrstelle darf die Verwahrung der Vermögenswerte des Sondervermögens auf Unterverwahrer auslagern. Diese dürfen mit Zustimmung der Verwahrstelle ihrerseits weitere Unterverwahrer einsetzen. Die Verwahrstelle hat insbesondere die Deutsche Wertpapier-Service Bank AG, Postfach 90 0139, 60441 Frankfurt am Main (dwpbank) mit Aufgaben der Unterverwahrung beauftragt. Zur dwpbank besteht eine enge Verbindung der Verwahrstelle (die Verwahrstelle hält über ihre Beteiligung an der dwpbank 50% der Stimmrechte und des Kapitals).

Hinsichtlich der Auswahl weiterer Unterverwahrer hat sich die Verwahrstelle geeignete Kontroll-, Zustimmungs- und Widerspruchsrechte gegenüber ihrem unmittelbaren Unterverwahrer vorbehalten. Nachfolgend sind die Unterverwahrer aufgelistet, die von der Verwahrstelle direkt oder von der dwpbank für die Verwahrung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens in Anspruch genommen werden können:

- attrax S.A., Luxemburg
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Athen
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Madrid
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., Frankreich
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., FFM
- Bank Handlowy w Warszawie S.A.
- Citibank N.A., Budapest plc

- Citibank N.A., Prag plc
- Clearstream Banking AG, Frankfurt
- Clearstream Banking S.A., Luxemburg
- Euroclear S.A./N.V., Brüssel
- HSBC Bank plc, London
- HSBC Corp. Ltd., Hong Kong
- Raiffeisen Bank International AG, Wien
- The Bank of New York Mellon SA/NV Brüssel
- The Bank of New York Mellon Corporation, New York

Von den zuvor aufgeführten Unterverwahrern können jedoch nur Unterverwahrer mit Sitz in denjenigen Ländern ausgewählt werden, in die das Sondervermögen nach seinen Anlagebedingungen investieren darf. Die Liste der vorgenannten Unterverwahrer wird bei Bedarf aktualisiert. Die Aktualisierungen werden im Rahmen der jeweils nächsten Anpassung des Verkaufsprospekts ausgewiesen. Bei der Überwachung des Unterverwahrers berücksichtigt die Verwahrstelle potenzielle Interessenkonflikte des Unterverwahrers im Zusammenhang mit folgenden Tätigkeiten:

- Wahrnehmung von Aufgaben als Unterverwahrer oder Verwahrstelle für weitere Investmentvermögen und/oder weitere Kapitalverwaltungsgesellschaften,
- Auswahl und Überwachung weiterer Unterverwahrer,
- angemessene Organisation und Überwachung der ausgelagerten Aufgaben,
- Erbringung des Depotgeschäftes für sonstige Kunden,
- Wahrnehmung der Rechte und Einflussmöglichkeiten aus direkten oder indirekten Beteiligungen von mindestens 10 % des Kapitals oder der Stimmrechte, insbesondere bei Beteiligungen an anderen Verwahrstellen,
- Auswahl und Überwachung seiner Dienstleister, insbesondere im IT-Bereich.

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.

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.

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. Dies gilt auch für Informationen, auf die dieser Verkaufsprospekt verweist. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder 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. Die Möglichkeit des Eintritts von Risiken ist nicht auf einzelne Risiken beschränkt, verschiedene Risiken können auch zusammen oder in Folge auftreten. Die nachfolgend beschriebenen Risiken sind nicht notwendig abschließend, daneben können derzeit nicht vorhersehbare Risiken eintreten.

Risiken der Fondsanlage

Die untenstehenden Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Halte-dauer der Fondsanlage auswirken.

Schwankung des Fondsanteilwerts

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

Mindesthalte- und Rückgabefrist sowie Wertveränderungen während des Fristlaufs

Anleger haben zu beachten, dass eine Rückgabe der Anteile an dem Sondervermögen nur möglich ist, wenn die gesetzliche Mindesthaltefrist von 24 Monaten sowie die Rückgabefrist von 12 Monaten eingehalten ist. Die Möglichkeit einer kurzfristigen Rückgabe der Anteile am Sondervermögen an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht daher nicht. Die Möglichkeit der Gesellschaft, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, bleibt hiervon unberührt.

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert/Verkehrswert der Vermögensgegenstände gegenüber denjenigen

zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder zum Zeitpunkt der Rückgabeerklärung fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben.

Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte

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

Aussetzung der Anteiltrücknahme

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. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen, Seuchen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren sein, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen oder unmöglich machen. 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 auszusetzen. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Auch im Fall einer Aussetzung der

Anteiltrücknahme kann der Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteiltrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteiltrücknahme kann niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was schließlich zur Abwicklung des Sondervermögens führen würde.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung“ in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren können. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt und daher Anteile nicht zurückgenommen werden.

Der Erwerb von Anteilen ist grundsätzlich nicht durch eine Höchstanzahlsumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteiltrücknahme kann der Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteiltrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteiltrücknahme und zu einer Auflösung des Sondervermögens führen (siehe die Abschnitte „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens“).

und einer Anteilklasse“), etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen. Zudem kann eine Abwicklung des Sondervermögens im Zusammenhang mit einer Aussetzung der Rücknahme aufgrund außergewöhnlicher Umstände, z. B. einer Rücknahmeaussetzung mangels Liquidität, zu erheblichen Verlusten durch die Veräußerung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften auch unterhalb des Verkehrswerts führen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko von erheblichen Wertverlusten seiner Kapitalanlage.

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

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern, oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios für das Sondervermögen

Diverse für das Sondervermögen geltende Anlagegrenzen gelten für das Sondervermögen erst, wenn seit dem Zeitpunkt der Auflage des Sondervermögens eine Frist von vier Jahren verstrichen ist. Innerhalb dieser Vierjahresfrist kann es zu einer

deutlichen Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten und der tatsächlichen Risikomischung kommen und damit zu einer Konzentration auf bestimmte Sektoren und/oder Regionen (siehe auch „Konzentrationsrisiko“).

Eine fehlende oder eine andere Risikomischung als die für das Sondervermögen geltende kann sich nachteilig auf den Erfolg und die Besteuerung der Investition auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Entwicklung der Immobilien in den konzentriert investierten Sektoren und/oder Regionen nicht den Annahmen entspricht oder hinter der Entwicklung in den vorgesehenen, jedoch nicht investierten Sektoren und/oder Regionen bleibt. Für die vorgesehene Risikomischung gilt Entsprechendes, denn auch diese Risikomischung kann sich nachteilig auswirken.

Bei Ablauf der Vierjahresfrist können Anlagegrenzen nicht eingehalten sein. Auch hier gilt, dass sich eine fehlende oder eine andere Risikomischung als die für das Sondervermögen geltende nachteilig auf den Erfolg der Investition auswirken kann, wenn die Wertentwicklung der Immobilien in den konzentriert investierten Sektoren und/oder Regionen nicht den Annahmen entspricht oder hinter der Wertentwicklung in den vorgesehenen, jedoch nicht investierten Sektoren und/oder Regionen bleibt. Ferner besteht das Risiko, dass das Nichterreichen der vorgesehenen Anlagegrenzen und die Nichteinhaltung der Risikomischung beim Anleger zu steuerlichen Nachteilen und/oder spezialgesetzlichen und/oder internen Verstößen gegen etwaige Anlagerichtlinien führt.

Auflösung und Übertragung des Sondervermögens

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Es bedarf keines besonderen Kündigungsgrundes. Die Gesellschaft darf die Verwaltung des Sondervermögens z. B. kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von EUR 150 Millionen unterschreitet. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach

Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung ganz auflösen. Sofern der Gesellschaft die vollständige Auflösung des Sondervermögens nicht innerhalb der Kündigungsfrist gelingt, geht das Verfügungsrecht über das Sondervermögen nach Ablauf der Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten auf die Verwahrstelle über. Diese hat das Sondervermögen endgültig abzuwickeln, es sei denn, sie überträgt das Verwaltungsrecht für das Sondervermögen mit Genehmigung der BaFin auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen andere Steuern als deutsche Ertragsteuern belastet werden, und dies kann für den Anleger zudem weitere nachteilige steuerliche Auswirkungen zur Folge haben. Zwar ist zur Abmilderung solcher nachteiliger Folgen durch § 100a KAGB grundsätzlich die Grunderwerbsteuerbefreiung für den Übergang von Immobilien-Sondervermögen auf die Verwahrstelle im KAGB vorgesehen. Für den Erhalt der Grunderwerbsteuerbefreiung sind allerdings weitere Voraussetzungen wie die fristgerechte und Grunderwerbsteuer-relevante Übertragung der Immobilien durch die Verwahrstelle sowie die Beachtung von Anzeigepflichten gegenüber den zuständigen Finanzbehörden zu erfüllen. Im Übrigen gilt diese Befreiungsvorschrift nur für in Deutschland gelegene Grundstücke oder Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien in Deutschland halten. Des Weiteren gilt die Grunderwerbsteuerbefreiung nur, wenn der Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle erfolgt, weil das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, gemäß § 257 Absatz 4 KAGB oder aufgrund der Kündigung des Verwaltungsrechts während einer Aussetzung der Rücknahme gemäß § 257 KAGB erloschen ist, und das Sondervermögen gemäß § 100 Absatz 2 KAGB abgewickelt und an die Anleger verteilt wird. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragsteuern belastet werden.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen (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 zurückgeben oder, soweit möglich, kostenlos in 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 Ertragsteuern 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.

Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Das Sondervermögen bleibt dadurch zwar unverändert wie auch die Stellung des Anlegers. Der Anleger muss aber im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in das Sondervermögen unter neuer Verwaltung nicht investiert bleiben möchte, muss er seine Anteile zurückgeben. Hierbei können Ertragsteuern anfallen.

Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Absatz 1 Satz 3 der Allgemeinen

Anlagebedingungen vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. Die vorübergehende oder vollständige Einstellung der Ausgabe von Anteilen kann in Bezug auf alle Anteilsklassen, nur vereinzelt Anteilsklassen oder auch nur in Bezug auf eine einzige Anteilklasse erfolgen.

Anleger müssen daher damit rechnen, dass sie nach ihrer Erstinvestition keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen mehr erwerben können. 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.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile am Sondervermögen

Will ein Anleger seine Anteile am Sondervermögen an einen Dritten veräußern, ist zu beachten, dass gegenwärtig keine Einbeziehung der Anteile an dem Sondervermögen in einen regulierten Zweitmarkt beabsichtigt ist. Es besteht daher das Risiko, dass es für einen Anleger an einer sinnvollen Möglichkeit, die Anteile zu einem von ihm gewählten Zeitpunkt zu veräußern, fehlt, sodass eine Veräußerung der Anteile entweder gar nicht oder nur mit erheblichen Verlusten möglich ist. Dieses Risiko besteht insbesondere auch dann, wenn die Anteilsveräußerung durch den Anleger zu einem Zeitpunkt erfolgen soll, zu dem die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile am Sondervermögen ausgesetzt hat.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe

oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („Environment, Social, Governance“ – „ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen des Sondervermögens haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und somit auf die Rendite des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken.

Nachhaltigkeitsrisiken sind keine eigene Risikoart, sondern können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielhaft sind die in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko zu nennen.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken.

Physische Risiken, wie Extremwetterereignisse und deren Folgen (wie z. B. Überflutungen, Waldbrände, Stürme) als auch langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen (wie z. B. Wetterunbeständigkeit, Niederschlagshäufigkeit und -menge), können dazu führen, dass Immobilien beschädigt oder sogar ganz zerstört werden.

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Beispielsweise können EU- sowie nationale Gesetzgebung, politische Maßnahmen und Beschränkungen zu Wertveränderungen oder zu Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Immobilien führen. Auch veränderte Präferenzen von Vertragspartnern (Mieter, Käufer einer Immobilie) und gesellschaftliche Erwartungen können zu einem Rückgang der Nachfrage nach Immobilien führen, die nicht den (aktuellen oder zukünftigen) Marktstandards, beispielsweise im Hinblick auf den Primärenergiebedarf oder CO₂-Ausstoß, entsprechen.

Auch Ereignisse, Entwicklungen und Verhaltensweisen, die dem Bereich Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens auswirken.

Sollte das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlage auch in Wertpapiere (Anleihen, Aktien, Anteile an Investmentvermögen) investieren, so können Nachhaltigkeitsrisiken die Wertentwicklung des Wertpapiers negativ beeinflussen, wenn Emittenten nicht nachhaltig wirtschaften und nicht in eine Nachhaltigkeits-Transition investieren. Hieraus kann sich auch ein Reputationsrisiko ergeben, welches sich ebenfalls negativ auf die Wertentwicklung auswirken kann.

Integration von Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess

Nachhaltigkeitsrisiken werden in den Investmentprozess integriert und sind Bestandteil jedes einzelnen Schrittes des mehrstufigen Transaktionsprozesses von Immobilien und werden auf folgende Art und Weise berücksichtigt:

- Die Gesellschaft erstellt einen Investitionsbericht für das Investment-Komitee.
- Auf dieser Basis prüft das Investment-Komitee die potenzielle Investition und berücksichtigt die Nachhaltigkeitsrisiken, neben den sonstigen Anlagerisiken.

- Die Gesellschaft berücksichtigt die identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken durch das Investment-Komitee bei der Anlageentscheidung.

Im Rahmen der Due Diligence werden sowohl die physischen Risiken (Überflutungen, Hitzewellen, Erdbeben etc.) als auch die Transitionsrisiken (CO₂-Steuer, baurechtliche Vorschriften, Nachfrage nach Immobilien etc.) strukturiert erhoben und bewertet (insbesondere in der technischen Due Diligence).

Nachhaltigkeitsrisiken können dazu führen, dass Investitionen nicht getätigt werden oder bei der Anlageentscheidung durch bestimmte risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Darüber hinaus sollen nach Erwerb der Vermögensgegenstände die Nachhaltigkeitsrisiken und die mit Anlagen in den maßgeblichen Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung verbundenen Risiken von dem Risikomanagementverfahren der Gesellschaft berücksichtigt, bewertet und u. a. über entsprechendes Monitoring überwacht werden.

Für die Auswirkung von physischen und Transitionsrisiken auf wirtschaftliche, steuerliche, rechtliche und technische Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen (z. B. Verkehrswert der Immobilie, Mietnachfrage, Steuern, Kosten) beabsichtigt die Gesellschaft Szenarien zu entwickeln.

Die Gesellschaft wird physische Risiken mittels eines Scoring-Systems monitoren. Für jede Immobilie können anhand des Standortes mögliche physische Risiken abgeleitet, bewertet und überwacht werden. Die physischen Risiken werden in akute und fortdauernde Risiken unterteilt. Beispielsweise versteht man unter akuten Risiken Waldbrände, Überflutungen und unter fortdauernden Risiken Luftqualität und Wasserverschmutzung.

Transitionsrisiken werden von der Gesellschaft mittels eines Regulatory-Monitoring Prozesses jährlich und im Rahmen des klassischen Risikomanagements quartalsweise überwacht.

Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsrisiken auch bei der Vertragsgestaltung und Leistungsbeschreibung mit wesentlichen Dienstleistern und Auslagerungsunternehmen, die zugunsten des Sondervermögens tätig werden, berücksichtigt. Beispielsweise werden die Dienstleister zur Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, der Gewährleistung des Datenschutzes und zur Offenlegung von Informationen verpflichtet.

Auch in die regelmäßige Outsourcing-Prüfung werden Nachhaltigkeitsrisiken, u. a. im Bezug auf die Governance wie beispielsweise Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Gewährleistung des Datenschutzes, Offenlegung von Informationen, die Achtung von Menschenrechten und die Bekämpfung von Bestechung und Korruption einbezogen. Hierbei verwendet die Gesellschaft Informationen, die von den wesentlichen Dienstleistern und Auslagerungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden, Nachhaltigkeitsberichte und öffentlich zugängliche Informationen wie Presseartikel und Analystenberichte.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich auf die Wertentwicklung der Vermögensgegenstände und somit auf den Anteilwert und auf das von den Anlegern investierte Kapital erheblich nachteilig auswirken.

Weitere Informationen zum Einbezug von Nachhaltigkeitsrisiken in die Investmentprozesse der Gesellschaft einschließlich der Aspekte Organisation, des Risikomanagements und der Unternehmensführung können Sie dem Internet unter <https://www.schroders.com/de-de/de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/nachhaltigkeit/transparenz/> entnehmen.

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den

Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

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

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie aufgrund von Einschränkungen des Geschäftsbetriebs durch staatliche Anordnungen (wie z. B. aufgrund der COVID-19-Pandemie), in deren Folge Mieter ihrem Geschäftsbetrieb nicht oder nur eingeschränkt nachgehen und ihre Mietzahlungspflichten nicht oder nicht rechtzeitig erfüllen können, gibt es speziell mit Immobilien verbundene Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität, der Objektqualität und/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 immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in beispielsweise

bestimmte Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Geographien, Märkte oder Baualtersklassen erfolgt. Dies kann insbesondere auch während der Anlaufphase des Sondervermögens der Fall sein. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Geographien, Märkte oder Baualtersklassen oder Märkte besonders stark abhängig. Da das Sondervermögen nur in Immobilien investiert, die in Deutschland belegen sind, ist das Sondervermögen vom Konzentrationsrisiko auf Immobilien in Deutschland stark betroffen.

- Immobilien können Risiken u.a. durch Brand, Blitzschlag, Explosionen oder durch Naturgefahren, z. B. durch Sturm, Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben (Schäden aus Naturgefahren, auch „Elementarschäden“ genannt), Krieg und/oder aus Terrorakten (Terror-/Terrorismusrisiko) ausgesetzt sein und erheblich beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden. Ferner gehen von einem Grundstück oder Gebäude vielfältige Gefahren aus, die erhebliche Personenschäden Dritter, die auch zum Tod führen können, und/oder Schäden am Eigentum Dritter verursachen können (z. B. durch das Lösen von Gebäudeteilen, gebrochene Wasserleitungen oder durch nicht geräumten Schnee) mit der Folge, dass der Fonds hohen Schadensersatzforderungen Drittgeschädigter ausgesetzt sein könnte (auch „Grundbesitzhaftungsrisiken“ genannt).

Die Gesellschaft ist bestrebt, diese Risiken durch Versicherungen abzusichern, sofern solche zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen verfügbar sind. Es kann jedoch sein, dass Versicherungen zur Abdeckung solcher Risiken gar nicht angeboten werden oder der Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, um die vorgenannten Risiken und daraus resultierende Schäden abzudecken. Schäden gehen in diesem Fall zulasten des Sondervermögens. Auch gibt es bestimmte Risiken, so z. B. solche durch Elementarschäden, Terrorrisiken und Grundbesitzhaftungsrisiken, welche Versicherer nur bei Geltung von Entschädigungshöchstgrenzen

(auch „Versicherungslimit“ genannt) zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen oder – wie im Fall von Kriegsrisiken – überhaupt nicht versichern. Ein Versicherungslimit bedeutet, dass die Summen, die durch einen Versicherer für sämtliche in einer Versicherungsperiode (üblicherweise ein Zeitraum von zwölf Monaten) auftretenden Schäden zur Entschädigung zur Verfügung stehen, auf einen bestimmten Höchstbetrag beschränkt sind.

Zudem akzeptieren Versicherer im Regelfall die Geltung solcher Entschädigungshöchstgrenzen nur noch über größere Immobilienportfolios hinweg, d. h. nicht mehr für ein einzelnes Immobilien-Sondervermögen. So gilt ein Versicherungslimit für Elementarschäden regelmäßig nicht nur für die Immobilien des Sondervermögens, sondern für sämtliche Immobilien aller weiteren Immobilien-Sondervermögen, die von der Verwaltungsgesellschaft und ggf. von anderen Verwaltungsgesellschaften, die mit der Verwaltungsgesellschaft verbunden sind, verwaltet werden. Das Versicherungslimit für Terrorrisiken gilt üblicherweise – oder wie im Fall von Grundbesitzhaftungsrisiken ggf. – für sämtliche Immobilien aller in Immobilien investierenden Investmentportfolios, die von der Gesellschaft und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden. Realisieren sich innerhalb einer Versicherungsperiode Risiken aus Elementarschäden, Terrorrisiken und/oder Grundbesitzhaftungsrisiken, für die die mit den jeweiligen Versicherern vereinbarten Entschädigungshöchstgrenzen nicht ausreichen, z. B. weil das Versicherungslimit bereits durch Immobilien anderer von der Gesellschaft oder ihren verbundenen Unternehmen verwalteter Immobilienportfolios aufgebraucht wurde, so besteht ggf. nur ein teilweiser, im schlimmsten Falle gar überhaupt kein Versicherungsschutz für die Immobilien, die zum Sondervermögen gehören. Dadurch könnte das Sondervermögen – im Fall von Elementarschäden und/oder Schäden aus Terrorrisiken je nach Risiko und Umfang des Versicherungsschutzes – sein in die jeweilige Immobilie investiertes Kapital und – mangels Mietertrags – auch prognostizierte

Einnahmen ganz oder teilweise verlieren. Im Zusammenhang mit der geschädigten oder zerstörten Immobilie eingegangene Verpflichtungen, z. B. Verpflichtungen aus vereinbarten Hypotheken oder Grundschulden, müssten zudem weiterhin erfüllt werden. Schäden und Haftungsrisiken, die nur teilweise oder gar nicht versichert sind, könnten sich also infolge des Eintritts der vorstehend beschriebenen Risiken im erheblichen Maße negativ auf die Rendite des Sondervermögens und damit den Anteilwert des Anlegers auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird das Sondervermögen üblicherweise einen Selbstbehalt zu tragen haben, was eine ebensolche negative Auswirkung auf die Rendite des Sondervermögens und den Anteilwert des Anlegers haben kann.

Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt oder Elementarschadensereignis betroffen zu sein, kann eine Immobilie ferner wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.

- Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann u. a. zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Bewertergutachten). Trotzdem sind Risiken dieser Art nicht auszuschließen.
- Bei der Aufwertung von Immobilien durch Baumaßnahmen bzw. Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen

und Fertigstellungsrisiken ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken wird nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist. Umbauarbeiten können dazu führen, dass Mietflächen anderer Mieter belastet werden und Mieter entsprechende Mietminderungen geltend machen und deshalb die prognostizierten Mieten nicht eingenommen werden oder nur geringere Mieteinnahmen erzielt werden können. Der Erfolg der Erst- bzw. Anschlussvermietung ist zudem von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig, sodass ein höheres Prognoserisiko bestehen kann.

- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Bewertergutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Es besteht auch das Risiko, dass z. B. wegen zunehmendem Instandhaltungsbedarf aufgrund des Alters einer Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie erwartet. Zudem können auch bei Anschlussvermietungen von Mietflächen durch Ablauf von Mietverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Immobilie erforderlich werden. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen, oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die aus der Liquidität des Sonderver-

mögens oder durch Fremdfinanzierungen zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert und das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken kann.

- Weiterhin besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten niedriger ausfallen könnten als geplant. So kann z. B. der Spielraum für Mieterhöhungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet. Zudem können ggf. Mietherabsetzungen aufgrund von Mietpreisgrenzen erforderlich sein. Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern, z. B. durch Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmefällen beim Sondervermögen führen.
- Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilieninvestitionen auswirken.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet. Darüber hinaus können potenzielle Käufer und/oder ein liquider Markt fehlen.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und 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 einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines sog. Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus.
- 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.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des jeweils zuletzt angesetzten Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der Erträge der Immobilien durch unabhängige Bewerter, sodass es sich um Schätzwerte handelt. Diese Schätzwerte können von den tatsächlich realisierbaren Verkehrswerten der Vermögenswerte, 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 Immobilie darstellen. Die für Rechnung des Sondervermögens direkt und indirekt gehaltenen Immobilien 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 ermitteln. Allerdings kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der durch deren Veräußerung erzielt wird, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Er kann niedriger sein, ggf. kann die Immobilie sogar nicht veräußerbar sein.

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.

Wertveränderungsrisiken

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

Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale

Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

Inflationsrisiko

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

Deflationsrisiko

Ein allgemein fallendes Preisniveau, das mit fallenden Einkommen, Löhnen, Preisen oder anderen wirtschaftlichen Veränderungen einhergeht, kann zu einer Deflation führen, durch die die Kauf- oder Investitionsfreude bei Haushalten und Unternehmen gehemmt wird. Dies kann zu sinkenden Mieten, Leerstand und direkt – oder durch sinkende Mieteinnahmen bedingt – auch zu geringeren realisierbaren Gebäudewerten (z. B. im Verkaufsfall) führen. Diese Risiken können bereits dadurch eintreten, dass bei einer allgemein verbreiteten Erwartung einer Deflation Haushalte und Unternehmen abwarten, um beispielsweise von sinkenden Einkaufs-/Investitionspreisen zu profitieren. Zinserträge können bei Deflation nahe am Nullpunkt sein oder sich sogar ins Negative verkehren. Die auf die Liquidität zu erzielenden Kapitalerträge können dadurch geringer ausfallen oder negativ werden. Im Falle einer Deflation kann es auch dazu kommen, dass Anschlussfinanzierungen nicht mehr in ausreichendem Maße angeboten werden. Ferner kann das Deflationsrisiko zu einem Absinken des Anteilwertes des Sondervermögens führen.

Währungsrisiko

Die Währung des Sondervermögens ist Euro. Es ist nicht geplant, dass Vermögenswerte des Sondervermögens in anderen Währungen als der Fonds-

währung angelegt und Verbindlichkeiten in anderen Währungen eingegangen werden.

Des Weiteren erhalten die Anleger alle Rückflüsse aus dem Sondervermögen in Euro. Für Anleger aus Ländern außerhalb des Euroraumes können daher auch bei einer erwartungsgemäßen Entwicklung des Sondervermögens Verluste entstehen, sofern der Wechselkurs des Euro gegenüber der Währung des Heimatlandes fällt.

Konzentrationsrisiko

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in beispielsweise bestimmte Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Geographien, Märkte oder Baualtersklassen erfolgt. Dies kann insbesondere auch während der Anlaufphase des Sondervermögens der Fall sein. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Geographien, Märkte oder Baualtersklassen besonders stark abhängig.

Kursänderungsrisiko von Aktien und sonstigen Wertpapieren

Aktien und sonstige Wertpapiere unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwicklung der Gewinne des emittierenden Unternehmens sowie die Entwicklungen der Branche und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Das Vertrauen der Marktteilnehmer in das jeweilige Unternehmen kann die Kursentwicklung ebenfalls beeinflussen. Dies gilt insbesondere bei Unternehmen, deren Aktien oder Wertpapiere erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind; bei diesen können bereits geringe Veränderungen von Prognosen zu starken Kursbewegungen führen. Ist bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren, im Besitz vieler Aktionäre befindlichen Aktien (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 für sonstige Wertpapiere.

Obiges gilt ebenfalls für Anteile an REIT-Aktiengesellschaften.

Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändern kann, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Risiko von negativen Habenzinsen

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

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

Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen Derivatgeschäfte abschließen. Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des 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, sodass 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 eingemommenen 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. Es besteht das Risiko, dass das Sondervermögen durch diese Kursdifferenz Verluste erleidet. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

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

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, sodass die Gesellschaft die für Rechnung des Sondervermögens am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.
- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

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

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

Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

Die Risiken der Anteile an anderen Investmentvermögen, die für das Sondervermögen erworben werden (sog. Zielfonds), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesem Sondervermögen und den anderen Investmentvermögen 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 oder nicht zeitnah bekannt sein. Entspricht die Zusammensetzung nicht ihren Annahmen oder Erwartungen, so kann sie ggf. erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an diesen anderen Investmentvermögen zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Investmentvermögens zurückgibt. Das kann sich negativ auf den Erfolg oder die Liquidität des Sondervermögens auswirken.

Risiken aus dem Anlagespektrum

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen grundsätzlich 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. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Das Sondervermögen wird ausschließlich in Immobilien in Deutschland investieren. Es besteht damit sowohl ein geografischer Schwerpunkt als auch ein sektoraler Schwerpunkt, wenn nicht in alle Sektoren investiert wird oder ein Sektor Übergewicht ist (z. B. Büro), sodass ein Konzentrationsrisiko im Hinblick auf Immobilien am Standort Deutschland besteht. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das jeweils abgelaufene Berichtsjahr.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können nachteilig die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. die Verkehrswerte von Immobilien auf Grund von physischen und transitorischen Klimafaktoren und die Marktkurse von sonstigen Vermögensgegenständen des Sondervermögens beeinträchtigen. Marktkurse, z. B. von Aktien, Anleihen oder Anteilen an Investmentvermögen, können sich verändern, wenn Unternehmen weder nachhaltig wirtschaften noch die investierten Gelder zur Nachhaltigkeits-Transition nutzen. Ebenso kann eine abrupte Änderung der Marktstimmung (z. B. wegen Einpreisung erwarteter regulatorischer Maßnahmen) zu Abwertungen von Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen führen.

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann ggf. die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren, und ihm können das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnten zudem der Wert des Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. dem zuletzt angesetzten 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.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

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

Sollte es nicht gelingen, beim Sondervermögen im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen, und sollten diese für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären.

Umfangreiche Rückgabeverlangen, die auch durch einen einzigen Anleger ausgelöst werden können, der eine Vielzahl von Anteilen hält, können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Dieses Risiko droht insbesondere (aber nicht ausschließlich) bei Rückgabeverlangen von Anlegern der Anteilklassen E und I. Dies kann beispielsweise die Verwertung von Immobilien abweichend von der Anlagestrategie zu einem ungünstigen Zeitpunkt und damit unter dem jeweils zuletzt festgestellten Verkehrswert erfordern. Umfangreiche Rückgabeverlangen erhöhen das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss bzw. Immobilien unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert verwertet werden müssen, um den Rückgabeverlangen nachzukommen. Durch die ungeplante Verwertung von Immobilien können die Anlagegrenzen verletzt werden, und ihre Einhaltung kann dauerhaft unmöglich werden. Bei umfangreichen Rückgabeverlangen können Immobilien ggf. nicht kurzfristig veräußert und somit in Liquidität umgewandelt werden. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (s. auch Abschnitte unter Risikohinweise „Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie § 12 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 zu einer Auflösung 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 eine von der Gesellschaft für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel für Rechnung des Sondervermögens nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände ohne Abschläge, zeitliche Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Sondervermögen nur Vermögens-

gegenstände 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 dadurch erhöht, dass der überwiegende Teil des Sondervermögens in Immobilien investiert werden soll. Der Verkauf von Immobilien ist üblicherweise ein längerfristiger Prozess, weshalb Immobilienverkäufe (abgesehen von ggf. mit hohen Preisabschlägen realisierbaren Notverkäufen) für eine kurzfristige Liquiditätsbeschaffung ausscheiden.

Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite aufnehmen entsprechend den in den Abschnitten „Einsatz von Leverage“ sowie „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

Liquiditätsrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können sich nachteilig auf die Liquiditätssituation des Sondervermögens auswirken, wenn Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände nicht innerhalb einer angemessenen Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Ebenso besteht das Risiko, dass Nachhaltigkeitsrisiken bei der Finanzierung von Immobilien zu wesentlich ungünstigeren Konditionen führen oder sogar dazu, dass für Immobilien mit hohem Risiko zukünftig keine entsprechenden Kredite aufgenommen werden können.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen

Aufgrund lokaler Feiertage in einzelnen Regionen, in denen das Sondervermögen investiert ist, kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen und Bewertungstagen des Sondervermögens kommen. Das Sondervermögen kann möglicherweise auf Marktentwicklungen in den Regionen nicht am selben Tag reagieren. Hierdurch kann das Sondervermögen gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Sondervermögens nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, die sich für das Sondervermögen aus einer Vertragsbeziehung mit einer anderen Partei ergeben können. Sofern ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen aus einem Vertrag nicht oder nicht pflichtgemäß nachkommt, kann das die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert 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 und dadurch der Wert des Sondervermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhalten.

Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittent“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahent“), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen. Das Emittentenrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des

jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden. Der Ausfall eines Emittenten oder eines Kontrahenten kann durch die fehlende Beachtung von Nachhaltigkeit auf Seiten des Emittenten oder Kontrahenten hervorgerufen oder verstärkt werden.

Risiko durch zentrale Kontrahenten bei Derivaten

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – „CCP“) tritt (in Form einer Clearingstelle) als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für das Sondervermögen ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird er als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen (z. B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften

Wertpapier-Darlehen gemäß § 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie § 7 der Besonderen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß § 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie § 7 der Besonderen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Das Sondervermögen bzw. die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen oder sonst rechtswidrigen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Geschäftsführern oder Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen, Pandemien oder Seuchen geschädigt werden. Ereignisse wie beispielsweise Naturkatastrophen können durch fehlendes nachhaltiges Handeln der Gesellschaft verursacht oder verstärkt werden.

Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft der Währung seines Sitzlandes oder aus anderen 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 oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position einem Währungsrisiko. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Positionen und somit auch der Wert des Fondsvermögens. Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kursicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Rechtliche und politische Risiken

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

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. ihres Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Managements der Gesellschaft und der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Diese Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z.B. Clearstream) verwahren lässt.

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.

Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechts-

lage 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.

Die steuerlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt 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.

Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen von nachhaltigen Investments während der Fondslaufzeit

Das Sondervermögen strebt keinen Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 3 der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (die „Taxonomie-Verordnung“) oder sonstige nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an. Sofern das Sondervermögen zukünftig einen Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 3 Taxonomie-Verordnung oder in sonstige nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung anstreben sollte, besteht das Risiko, dass sich während der Fondslaufzeit die Regelungen der Taxonomie-Verordnung und/oder Offenlegungsverordnung (einschließlich ergänzender gesetzlicher und regulatorischer Maßnahmen dazu) ändern und/oder von den jeweiligen Aufsichtsbehörden anders ausgelegt werden können, beispielsweise zu den Zielen und den technischen Kriterien. Hierdurch kann sich ergeben, dass das Sondervermögen in Vermögenswerte investiert, die

dann teilweise oder vollumfänglich nicht mehr den Zielen der Taxonomie-Verordnung entsprechen. Gegebenenfalls müssten diese Vermögenswerte veräußert werden (eventuell kurzfristig und mit Abschlägen), was sich negativ auf die Performance und den Wert des Sondervermögens auswirken könnte.

Weitere zukünftige regulatorische Anforderungen können nicht ausgeschlossen werden.

Risiko aus der Geltung der Offenlegungsverordnung

Die Regelungen der Offenlegungsverordnung sind erst vor Kurzem in Kraft getreten. Sie sind seit dem 10. März 2021 anwendbar. Die Offenlegungsverordnung enthält bestimmte Transparenzpflichten für Finanzmarktteilnehmer (wie z. B. die Gesellschaft) und Finanzberater im Hinblick auf Nachhaltigkeitsrisiken und nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene von Finanzprodukten und von Unternehmen. Die Offenlegungsverordnung wird flankiert durch die technischen Regulierungsstandards der Europäischen Kommission, die in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 enthalten sind und durch die Delegierte Verordnung (EU) 2023/363 angepasst wurden. Die technischen Regulierungsstandards sind seit dem 1. Januar 2023 anzuwenden. Die Gesellschaft wird für Rechnung des Sondervermögens die einschlägigen Vorschriften der Offenlegungsverordnung und der Delegierten Verordnungen einhalten. Die Anleger werden darauf aufmerksam gemacht, dass die Anlagebedingungen und sonstigen Verkaufsunterlagen des Sondervermögens nach Anwendbarkeit der delegierten Rechtsakte ggf. angepasst werden müssen, um die oben genannten Anforderungen zu erfüllen. In diesem Zusammenhang kann auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Zusammensetzung des Fondsportfolios angepasst werden muss. Gegebenenfalls müssten Vermögenswerte veräußert werden (eventuell kurzfristig und mit Abschlägen), was sich negativ auf die Performance und den Wert des Sondervermögens auswirken kann.

Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen für den Vertrieb

Das Sondervermögen ist ein Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologische und/oder soziale Merkmale nach Art. 8 Abs.1 Offenlegungsverordnung beworben werden. Eine Klassifizierung als Finanzprodukt nach Art. 9 Abs.1 Offenlegungsverordnung wird nicht angestrebt. Es ist nicht auszuschließen, dass Anteile am Sondervermögen auch durch solche externen Vertriebspartner vertrieben werden, die den Regelungen zu MiFID II unterliegen. Aufgrund einer Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 (durch die Delegierte Verordnung (EU) 2021/1253 der Kommission vom 21. April 2021) während der Fondslaufzeit muss das Sondervermögen nunmehr zusätzliche Anforderungen erfüllen, damit dessen Anteile an Anleger mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen durch solche externen Vertriebspartner vertrieben werden dürfen, die den Regelungen der MiFID II unterliegen (das Sondervermögen berücksichtigt daher auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, siehe hierzu Anlage „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“). Es besteht die Gefahr, dass während der Fondslaufzeit weitere Ergänzungen, Streichungen und/oder Anpassungen zur MiFID II vorgenommen werden, insbesondere zur Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 und/oder der Delegierten Richtlinie (EU) 2017/593, die Auswirkungen auf den externen Vertrieb von Anteilen am Sondervermögen haben. Somit kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass das Sondervermögen zukünftig weitere Voraussetzungen erfüllen muss (wie z. B. die Leistung eines positiven Beitrags zur Verwirklichung von Umweltzielen im Sinne der Taxonomie-Verordnung), um an potenzielle Anleger extern vertrieben werden zu dürfen, die bestimmte Nachhaltigkeitspräferenzen haben. Sofern hierzu erforderlich, wird das Sondervermögen zukünftig auch anstreben, solche weiteren Voraussetzungen zu erfüllen. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Zusammensetzung des Fonds-

portfolios angepasst werden muss. Gegebenenfalls müssten Vermögenswerte veräußert werden (eventuell kurzfristig und mit Abschlägen), was sich negativ auf die Performance und den Wert des Sondervermögens auswirken kann. Zudem müsste die Gesellschaft ggf. die Anlagebedingungen und sonstigen Verkaufsunterlagen des Sondervermögens anpassen.

Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Die Gewerbesteuerbefreiung setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber beschränkt ist und die Gesellschaft bei der Verwaltung die Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5% der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, und das Sondervermögen muss ggf. Gewerbesteuer zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbesteuerfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbesteuerfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens

Mit einer Anlage in das Sondervermögen sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Der Fokus des Sondervermögens liegt auf in Deutschland belegenen Immobilien mit den Nutzungsarten Büro,

Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen, wobei vereinzelt auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden können, sodass das Sondervermögen hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien grundsätzlich flexibel ist. Die Immobilien können auch über eine Mischnutzung verfügen. Zudem können auch Bewirtschaftungsgegenstände erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen die Eigenschaften nachhaltige Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter im Vordergrund stehen. Aus den allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab. Die mit der Anlage in das Sondervermögen verbundenen wesentlichen Risiken sind im Kapitel „Risikohinweise“ beschrieben. Zu den typischen Risiken dieses Sondervermögens gehören:

■ **Immobilienrisiken:**

Die Mieterträge des Sondervermögens können infolge von Leerständen, Mietausfällen oder Mietrückständen sinken. Objekte an bestimmten Standorten können an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

■ **Projektentwicklungen und Umbaumaßnahmen:**

Bei Projektentwicklungen und Umbaumaßnahmen kann sich die Fertigstellung aus verschiedenen Gründen verzögern. Des Weiteren können höhere Kosten entstehen als bei Baubeginn prognostiziert. Gegebenenfalls können die Immobilie oder Teilflächen bei Bezugsfertigkeit nicht sofort vermietet werden. Auch können die Mieten niedriger sein als bei Baubeginn erwartet.

■ **Fremdfinanzierte Immobilien:**

Wenn Immobilien des Sondervermögens fremdfinanziert sind, wirken sich ihre Wertschwankungen

(d. h. Wertsteigerungen und Wertverluste) stärker auf den Anteilswert des Sondervermögens aus (sog. Hebeleffekt).

■ **Liquiditätsrisiken:**

Anders als beispielsweise Wertpapiere können Immobilien nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn eine Vielzahl von Anteilen am Sondervermögen zeitgleich zurückgegeben werden, kann es zu Aussetzungen der Anteilsscheinrücknahme und in der Folge zur Abwicklung des Sondervermögens kommen.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, die ein indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte in Deutschland suchen. Die Anteile sind für den mittel- bis langfristigen Vermögensaufbau bestimmt. Das Sondervermögen richtet sich daher an Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind zwar nicht zwingend erforderlich, dennoch ist das Sondervermögen nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Anteile erheblichen Wertschwankungen unterliegen, die Anteilswerte somit auch unter die Einstandspreise sinken können und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleiden kann. Der Anleger muss daher bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Wegen des Risikos von Wertschwankungen und Verlusten empfiehlt es sich nicht, Anteile kreditfinanziert zu erwerben.

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

Der Anleger muss zudem in der Lage sein, in Kauf nehmen zu können, dass, sofern die wirtschaftlichen Verhältnisse einen Verkauf aller Immobilien und/oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften sinnvoll erscheinen lassen, die Gesellschaft ggf. alle Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften veräußert und das Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang (ggf. auch bereits zuvor) kündigt, um die Abwicklung des Sondervermögens herbeizuführen. Es ist daher nicht auszuschließen, 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.

Von den fünf existierenden Anteilsklassen des Sondervermögens richten sich die Anteilsklassen P und Gothaer an alle potenziellen Anleger, insbesondere Privatanleger. Aufgrund der vorgesehenen Mindestanlagesummen richten sich die Anteilsklassen S und I insbesondere an institutionelle Anleger, aber auch an vermögende Privatanleger. Die Mindestanlagesumme für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse S beträgt EUR 250.000 (in Worten: Euro zweihundertfünzigtausend) und die Mindestanlagesumme für den Erwerb von Anteilen der Anteilsklasse I beträgt EUR 5.000.000 (in Worten: Euro fünf Millionen) (siehe Abschnitt „Erwerb von Anteilen in den Anteilsklassen S und I – Mindestanlagesummen“). Die Anteilsklasse E ist exklusiv für die Gesellschaft sowie für den Gothaer Konzern bestimmt. Die Anteile der Anteilsklasse E dürfen daher ausschließlich und exklusiv nur von der Gesellschaft, deren verbundenen Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben werden (zu Einzelheiten hierzu wird auf „Erwerb von Anteilen in der Anteilsklasse E – exklusive Anteilsklasse“ verwiesen).

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe 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 bestellt externe Bewerter, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Abschnitt „Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten des Sondervermögens bekannt gemacht.

Die Bestellung jedes Bewerter erfolgt grundsätzlich für drei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung. 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 regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für das Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien;
- vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;

- die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

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

Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor 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 derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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

Laufende Bewertung

Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittel-

bar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen.

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 Verkehrswertes 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen

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

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Für das Sondervermögen wird als Anlageziel das Erreichen einer nachhaltigen Rendite durch den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Portfolios von mehreren (direkt und/oder indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Das Anlageziel soll über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes erreicht werden. Bei der Verfolgung des Anlageziels wird explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen berücksichtigt.

Die Gesellschaft investiert für das Sondervermögen fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein, wobei Immobilien-Gesellschaften auch in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein dürfen. Alle direkt oder indirekt von dem Sondervermögen zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der mehrheitliche Teil (mind. 75 %) der Verkehrswerte der Immobilien wird auf Immobilien entfallen, die ökologische und/oder soziale Merkmale und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Das Sondervermögen versteht sich somit als ein Finanzprodukt, mit dem u. a. ökologische und/oder soziale Merkmale

nach Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung erworben werden. Das Sondervermögen strebt keinen Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 3 Taxonomie-Verordnung an. Das Sondervermögen strebt auch keinen Mindestanteil in nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an.

Weitere Informationen sind der Anlage „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“ zu entnehmen.

Im Hinblick auf die Nutzungsarten der Immobilien liegt der Fokus auf den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden, sodass das Sondervermögen hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien grundsätzlich flexibel ist. Die Immobilien können auch über eine Mischnutzung verfügen. Zudem können auch Bewirtschaftungsgegenstände erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen die Eigenschaften nachhaltige Ertragskraft sowie Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter im Vordergrund der Überlegungen stehen.

Darüber hinaus können aber auch Immobilien mit Revitalisierungsbedarf und Leerständen zum Zwecke einer nachhaltigen Wertsteigerung (z. B. durch geeignete Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Repositionierung am Markt) erworben werden. Hierdurch können Wertsteigerungspotenziale gehoben werden.

Für das Sondervermögen werden sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien erworben. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20% des Wertes des Sondervermögens (wobei die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen sind) nicht übersteigen. Neben den im Bau befindlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens

Immobilien zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen erwerben kann. Voraussetzung hierfür sind eine positive Einschätzung der zukünftigen Vermietbarkeit und eine ausreichende Prognosesicherheit im Hinblick auf Baukosten und Bauzeit. Projektentwicklungen werden ausschließlich mit der Absicht durchgeführt, regelmäßig Mieterträge aus den zu entwickelnden Immobilien zu erzielen. Wenn an Standorten, die aus Sicht der Gesellschaftentwicklungsfähig sind, bestehende Gebäude nicht mit der Anlagestrategie des Sondervermögens übereinstimmen oder nicht bzw. nicht zu vorteilhaften Konditionen erworben werden können, werden die im Gesetz und den Anlagebedingungen vorgesehenen Grenzen für den Erwerb unbebauter und im Bau befindlicher Grundstücke ggf. weitgehend ausgeschöpft.

Die Transaktionsstrategie richtet sich an den Immobilienzyklen aus mit dem Fokus auf Deutschland und den deutschen Immobilienmarkt. Die Gesellschaft strebt, entsprechend den Markterfordernissen, eine fortwährende Optimierung des Immobilienbestandes durch Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen und/oder durch Verkauf an. Die aufzuwendenden Kosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu dem zu erwartenden Mehrertrag stehen, und im Rahmen dieser anlagepolitischen Leitlinien wird das Fondsmanagement ein aktives Portfoliomanagement (Kauf, Verkauf, Bestandsentwicklung) betreiben. Immobilien können direkt oder indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden. Durch den Einsatz von Immobilien-Gesellschaften können vorteilhafte rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sein, wobei die damit verbundenen Risiken zu berücksichtigen sind (siehe „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“). Bei gegebener Marktlage ist auch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios mit anschließender Liquidation des Sondervermögens möglich. Die Gesellschaft strebt an, regelmäßig zu überprüfen, ob (einzelne, mehrere oder alle) Immobilien bzw. Be-

teiligungen an Immobilien-Gesellschaften veräußert werden sollten. Entscheidet sich die Gesellschaft zu der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens und sollen die Veräußerungserlöse anschließend ausgeschüttet und nicht erneut in Vermögensgegenstände reinvestiert werden, muss die Gesellschaft das Verwaltungsrecht in Bezug auf das Sondervermögen kündigen. Kündigt die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens, ist sie berechtigt und verpflichtet, in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens, darunter sämtliche Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, zu veräußern. In diesem Fall werden keine Anteile am Sondervermögen mehr zurückgenommen und auch keine neuen Anteile ausgegeben.

Freie Liquidität wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben mit dem Ziel eines stetigen Ertrags bei angemessenem Risiko investiert. Priorität ist es aber in jedem Fall, einen möglichst hohen Investitionsgrad in Immobilien zu realisieren.

Die Währung des Sondervermögens lautet auf Euro und das Halten von Vermögensgegenständen, die nicht auf Euro lauten, ist nicht geplant. Veränderungen von Wechselkursen zwischen verschiedenen Währungen haben daher regelmäßig keinen Einfluss auf den Wert des Sondervermögens.

Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderung der Anlagegrundsätze sind im Abschnitt „Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen“ enthalten.

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

Internetseite/Website

Informationen zur Strategie der Schroders Gruppe in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung sowie weitere Informationen der Gesellschaft zu den Maßnahmen zur Identifizierung und Priorisierung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und den Maßnahmen zur Bewältigung dieser sowie Angaben zur Mitwirkungspolitik der Gesellschaft können dem Internet unter <https://www.schroders.com/de-de/>

de/institutionelle/fonds-und-strategien/real-estate/nachhaltigkeit/transparenz/ entnommen werden.

Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein. Immobilien-Gesellschaften dürfen in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein.

Anlagegegenstände im Einzelnen

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der 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 S.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 investiert fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein. Alle direkt oder indirekt von dem Sondervermögen zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und werden grundsätzlich nur erworben, wenn die festgelegten Nachhaltigkeitskriterien eingehalten sind oder nach Durchführung von hierzu erforderlichen Maßnahmen eingehalten werden können. Die Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen zumindest ein Kriterium oder mehrere Kriterien aus den Bereichen Umwelt und/oder Soziales.
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 zur Ermittlung der vorgenannten Grenzen sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt.

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

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Über die im jeweils letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft, sobald diese erstmals erstellt wurden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
 - b) nur solche Immobilien – mit Ausnahme von Nießbrauchsrechten nach Maßgabe von § 1 Abs.1 Buchstabe f) der Besonderen Anlagebedingungen – und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. § 2 der Besonderen Anlagebedingungen), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
 - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. 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 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, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht. Die vorstehend in den Absätzen 1 und 5 dargelegten Grenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
7. 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 vorgenannten 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.

8. Immobilien-Gesellschaften dürfen in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

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 Werts des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.

Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstücks 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 seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
- Geldmarktinstrumenten gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die

unter Punkt 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

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

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, aus Bauverträgen und die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmte Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen 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 3 der Besonderen Anlagebedingungen genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

Die vorstehend dargelegte Anlagegrenze von 49 % darf in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Bankguthaben

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

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Anlage von Bankguthaben bei nur einem Kreditinstitut darf die Grenze von 20 % des Wertes des Sondervermögens in den ersten sechs Monaten nach Auflage des Sondervermögens übersteigen. 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, wenn sie

1. 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. 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. von der EU, 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 EU, 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. von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. 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. 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 52 Abs. 1 der Richtlinie 2013/34/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013, 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 der vorstehenden Nummern 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 der vorstehenden Nummer 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 den Nummern Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Nummer 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 Nummer 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt

und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen. Unberührt hiervon bleibt allerdings das Erfordernis, dass sämtliche genannten Geldmarktinstrumente nur erworben werden dürfen, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

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

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

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

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Abs. 2 KAGB 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 je-

weils 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.

Die vorgenannten Anlagegrenzen dürfen in den ersten sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Auflage des Sondervermögens überschritten werden.

Mindestliquidität

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

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschafts-

führung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen, wobei eine Anrechnung dieser kurzfristigen Kredite auf die Grenzen nach Satz 1 nicht stattfindet. 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 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 wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

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 gemäß § 6 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen Derivate einsetzen. Die Gesellschaft hat für den Derivateinsatz des Sondervermögens den sog. einfachen Ansatz gemäß der „Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch“ („Derivateverordnung“ oder „DerivateV“) gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivater Komponente 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. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen 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 zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

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

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

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Der Derivateinsatz darf nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Nachhaltigkeitscharakters des Sondervermögens führen. Die Gesellschaft wird dabei, falls möglich, bevorzugt Geschäfte mit Derivaten tätigen, die der Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale des Sondervermögens dienen.

Das KAGB und die DerivateV 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 DerivateV berechnet. Dabei werden die Nominalbeträge aller im Sondervermögen eingesetzten Derivategeschäfte summiert und ins Verhältnis zum Wert des Sondervermögens (Nettoinventarwert/NAV) gesetzt. Werden die Derivate – wie bei vorliegendem Sondervermögen – 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 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 15 DerivateV auf max. 200% beschränkt.

Die Gesellschaft darf jederzeit gemäß § 6 Absatz 7 der Besonderen Anlagebedingungen zwischen dem vorgenannten einfachen und dem sog. qualifizierten Ansatz im Sinne von §§ 8 ff. DerivateV gemäß den nachfolgenden Ausführungen wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung der BaFin, die Gesellschaft hat einen solchen Wechsel jedoch unverzüglich der BaFin anzuzeigen und für die Anleger im auf den Wechsel nachfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Entscheidet sich die Gesellschaft zum Wechsel zum qualifizierten Ansatz, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken 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 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen und in diesem Prospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

Bei der Anwendung des qualifizierten Ansatzes sehen das KAGB und die DerivateV vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Marktrisikopotenzial des Sondervermögens auf bis zu 200% bezogen auf das Marktrisikopotenzial eines derivatefreien Vergleichsvermögens gesteigert werden darf. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20% des Wertes des Sondervermögens übersteigen. 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 Steigerung hier jedoch grundsätzlich nicht in Frage. 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.

Bei dem derivatefreien Vergleichsvermögen handelt es sich um ein virtuelles Portfolio, dessen Wert stets genau dem aktuellen Wert des Sondervermögens entspricht, das aber keine Steigerungen oder Absicherungen des Marktrisikos durch Derivate enthält.

Ansonsten muss die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens den Anlagezielen und der Anlagepolitik entsprechen, die für das Sondervermögen gelten. Das virtuelle Vergleichsvermögen für das vorliegende Sondervermögen besteht hauptsächlich aus Grundstücken und Erbbaurechten, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Wertpapieren, Bankguthaben, sonstigen Vermögensgegenständen im Sinne des § 253 KAGB, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

Optionsgeschäfte

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

Sofern für das Sondervermögen der qualifizierte Ansatz nach der DerivateV angewandt wird, darf die Gesellschaft derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie auch direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten, von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Investmentvermögen im Sinne von § 1 Absatz 1 KAGB 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, sodass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

Terminkontrakte (Futures/Forwards) sollen für Währungen, Finanzindizes, Zinsgeschäfte und Aktiengeschäfte eingesetzt werden.

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, Anteile an Investmentvermögen) 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.

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

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

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

Swaps

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

- Zins-,
- Währungs-,
- Zins-Währungs- sowie
- Credit Default-Swapgeschäfte

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

Total Return Swaps dürfen gemäß § 6 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen nicht abgeschlossen werden.

Swaptions

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

Credit Default Swaps

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

In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Gesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Dabei können die Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, auch nur teilweise in Wertpapieren enthalten sein. Die vorstehenden Aussagen zu Chancen und Risiken gelten auch für solche verbrieften Derivate entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass das Ver-

lustrisiko bei verbrieften Derivaten auf den Wert des Wertpapiers beschränkt ist.

Notierte und nichtnotierte Derivate

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

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

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

Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

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

Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

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

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

Wertpapier-Darlehen

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

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivategeschäften nimmt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

Geldzahlung oder Verpfändung oder Abtretung von im Rahmen der Liquiditätsanlage gemäß § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen zulässigen Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, Wertpapieren, Investmentanteilen und Aktien, soweit diese die Anforderungen des § 27 Absatz 7 und Absatz 8 DerivateV erfüllen.

Die Gesellschaft bestimmt nach den Kriterien der Bonität, Marktexpertise und Risikostreuung die zulässigen Emittenten, die Laufzeitvorgaben und die Liquiditätsvorgaben.

Die von einem Vertragspartner gestellten Sicherheiten müssen u. a. 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 gestellten Sicherheiten desselben Emittenten nicht 20% des Wertes des Sondervermögens, gilt die Diversifizierung als angemessen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass diese Grenze nicht überschritten wird.

Umfang der Besicherung

Derivategeschäfte müssen 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 Ver-

tragsstaat des EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko 10% des Wertes des Sondervermögens betragen.

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

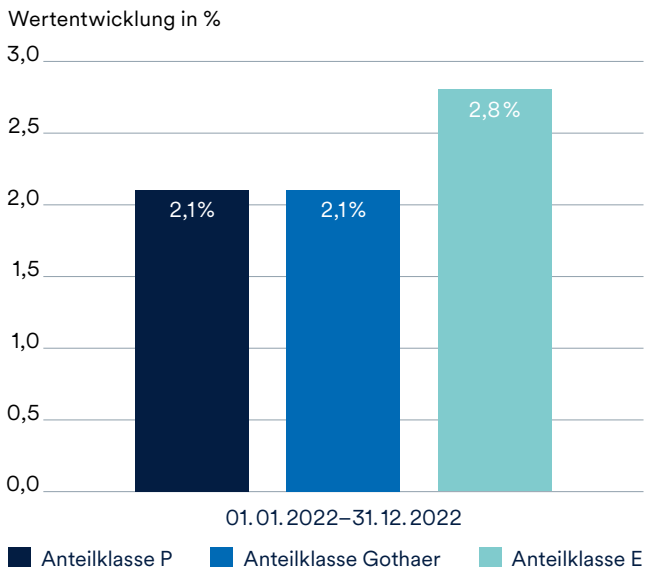
Bei der Bewertung von Sicherheiten wird die Gesellschaft einen Abschlag vom Nominalwert der als Sicherheiten akzeptierten Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Investmentanteile und Aktien berechnen, dessen Höhe von der Kreditwürdigkeit des Kontrahenten, der Liquidität der Sicherheiten, deren Preisvolatilität, der Bonität des Emittenten, und/oder dem Land bzw. Markt, an dem die Sicherheit gehandelt wird, abhängt. Die verwendeten Abschläge werden in regelmäßigen Abständen, mindestens jährlich, auf ihre Angemessenheit hin überprüft und, falls erforderlich, entsprechend angepasst.

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.

Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen von Derivategeschäften 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.

Wertentwicklung



Da das Sondervermögen im Jahr 2021 neu aufgelegt wurde, kann die bisherige Wertentwicklung der Anteilklassen P, Gothaer und E für kein vollständiges Kalenderjahr außer dem Kalenderjahr 2022 dargestellt werden. Für die Anteilklassen I und S wurden noch keine Anteile ausgegeben und somit gibt es gegenwärtig noch keine zu berichtende Wertentwicklung. Die Gesellschaft wird über die Wertentwicklung des Sondervermögens und seiner Anteilklassen regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/berichten>.

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

Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahmen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen. Die Möglichkeiten der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind in den Abschnitten „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ dargestellt.

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ erläutert. Das Risiko des Sondervermögens wird sowohl nach der sog. Bruttomethode als auch nach der sog. Commitment-Methode berechnet; 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. 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 Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sog. Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

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

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie dessen Beschränkungen und der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, den die Gesellschaft für Rechnung eines jeden von ihr verwalteten Investmentvermögens einsetzen darf, bestimmen sich nach dem KAGB. In Bezug auf einzelne Sondervermögen ergeben sich ggf. Modifikationen, die sich nach den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ richten. Für das vorliegende Sondervermögen ergeben sich die wesentlichen Regelungen aus §§ 5 bis 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 6 und 7 der Besonderen Anlagebedingungen. Die Möglichkeiten zur Kreditaufnahme und zur Nutzung von Derivaten sind in den Abschnitten „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt.

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,5-fache (250 %) und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,0-fache (200 %) übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage

jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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 behält sich aber für die Zukunft das Recht vor, den Handel der Anteile des Sondervermögens an einer Börse oder in organisierten Märkten zuzulassen.

Die Gesellschaft hat keine Kenntnis davon, dass die Anteile ohne ihre Zustimmung in organisierten 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.

Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

ANTEILE

Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Die Gesellschaft hat die Anleger des Sondervermögens fair zu behandeln. Sie darf im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und der Rücknahme von Anteilen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen. Insbesondere zur Steuerung des Liquiditätsrisikos kann die Gesellschaft jedoch die Ausgabe neuer Anteile in Bezug auf alle Anteilklassen, nur vereinzelte Anteilklassen oder auch nur in Bezug auf eine einzige Anteilklasse vorübergehend oder vollständig einstellen (siehe Abschnitt „Einstellung der Ausgabe neuer Anteile“).

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe insbesondere die Abschnitte „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“, „Liquiditätsmanagement“ sowie „Orderannahmeschluss“.

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen, sowie folgender weiterer Ausgestaltungsmerkmale unterscheiden: Übertragbarkeit, Ausgabeaufschlag, Verwaltungvergütung, Mindestanlagesumme, Ermittlung der Ausgabe- und Rücknahmepreise, Rücknahme von Anteilen oder einer Kombination dieser Merkmale. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft, wobei die folgenden fünf Anteilklassen mit den Bezeichnungen P, Gothaer, S, I und E, die sich hinsichtlich der genannten Merkmale unterscheiden, bereits bestehen. Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale dieser fünf Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“ und unter „Kosten“ beschrieben.

Die Anteilklassen werden auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt, und die Aus-

gestaltungsmerkmale der jeweiligen Anteilklasse werden im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben. Zudem wird für jede Anteilklasse die Anzahl der am Berichtsstichtag umlaufenden Anteile der Anteilklasse und der am Berichtsstichtag ermittelte Anteilwert angegeben.

Ein Überblick über die Anteilklassen und die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale findet sich unter dem Abschnitt „Anteilklassen im Überblick“.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung kann das wirtschaftliche Ergebnis, das der Anleger mit seinem Investment in das Sondervermögen erzielt, variieren, je nachdem, zu welcher Anteilklasse die von ihm erworbenen Anteile gehören. Das gilt sowohl für die Rendite, die der Anleger vor Steuern erzielt, als auch für die Rendite nach Steuern.

Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten und Vergütungen (einschließlich der aus dem Sondervermögen ggf. abzuführenden Steuern), die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.

Der Erwerb von Vermögensgegenständen erfolgt einheitlich für das ganze Sondervermögen. Ein Erwerb von Vermögensgegenständen nur für einzelne Anteilklassen ist nicht zulässig.

Bildet die Gesellschaft nach ihrem Ermessen zukünftig weitere Anteilklassen, bleiben die Rechte der Anleger, die Anteile aus dann bereits bestehenden Anteilklassen erworben haben, davon unberührt. Im Falle der Weiterbelastung von Kosten der Auflegung einer neuen Anteilklasse werden mit diesen spezifischen Kosten ausschließlich die Anleger dieser neuen Anteilklasse belastet. Für die Bildung neuer Anteilklassen ist es weder erforderlich, dass Anteile einer Anteilklasse bereits ausgegeben wurden, noch dass Anteile einer neu gebildeten Anteilklasse umgehend auszugeben sind.

Ein Anteilklassentausch ist durch Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse und die Ausgabe der Anteile einer anderen Anteilklasse zu den für die Rückgabe und die Ausgabe von Anteilen jeweils geltenden Bedingungen möglich. Beim Anteilklassentausch finden Mindesthalte- und Rückgabefristen keine Anwendung.

Die Rechte der Anleger aller Anteilklassen werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Die Sammelurkunden tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt, wobei es Sammelurkunden über einen, zehn, fünfzig und hundert Anteile gibt. Alle ausgegebenen Anteile einer Anteilklasse haben jeweils die gleichen Rechte. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte (zu Ausnahmen siehe insbesondere Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

Erwerb von Anteilen in den Anteilklassen P und Gothaer

Die Anteile der Anteilklassen P und Gothaer sind für das breite Publikum bestimmt und der Erwerb von Anteilen der Anteilklassen P und Gothaer ist an keine Mindestanlagesumme gebunden.

Erwerb von Anteilen in den Anteilklassen S und I – Mindestanlagesummen

Für den Erwerb von Anteilen in den Anteilklassen S und I bestehen jeweils Mindestanlagesummen. Die Mindestanlagesumme für den Erwerb von Anteilen

der Anteilklasse S beträgt EUR 250.000 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend). Die Mindestanlagesumme für den Erwerb von Anteilen der Anteilklasse I beträgt EUR 5.000.000 (in Worten: Euro fünf Millionen). Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. Unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können Anleger auch Anteile an den Anteilklassen S und I zurückgeben, deren Wert weniger als die genannten Mindestanlagesummen beträgt. Für beide Anteilklassen S und I gilt, dass ein Anleger nach erfolgter Erstzeichnung nicht nochmals an die jeweilige Mindestanlagesumme gebunden ist, wenn er weitere Anteile an der jeweiligen Anteilklasse erwerben möchte (sofern die Gesellschaft Anteile ausgibt).

Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse E – exklusive Anteilklasse

Die Anteilklasse E ist exklusiv für die Gesellschaft sowie den Gothaer Konzern gebildet. Anteile der Anteilklasse E dürfen daher ausschließlich und exklusiv nur von der Gesellschaft, deren verbundene Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben werden. Die Gruppengesellschaft der Gothaer sowie die Gesellschaft bzw. ein Unternehmen im Konzernverbund der Gesellschaft planen jeweils den Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse E in bedeutender Höhe (auf das unter „Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile“ dargestellte Risiko umfangreicher Rückgabeverlangen durch einzelne Anleger, die eine Vielzahl von Anteilen halten, wird verwiesen). Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile der Anteilklasse E nur unter der Voraussetzung der ausdrücklichen Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden. Das Recht zur Rückgabe der Anteile an die Gesellschaft gemäß § 12 Absatz 3 bis 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.

Anteilklassen im Überblick

Anteilklasse P	Anteilklasse Gothaer	Anteilklasse S	Anteilklasse I	Anteilklasse E
Mindestanlagesumme				
Keine Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	EUR 250.000 (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	EUR 5,0 Mio. (die Gesellschaft darf auch geringere Beträge akzeptieren)	Anteile dürfen ausschließlich und exklusiv nur von der Gesellschaft, deren verbundene Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben und gehalten werden.
Ausgabeaufschlag				
5,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	3,0% (Gesellschaft darf niedrigeren Ausgabeaufschlag berechnen oder hiervon absehen)	Kein Ausgabeaufschlag
Rücknahmeabschlag				
Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Anteilsausgabe/Ermittlung Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Rückgabe von Anteilen¹				
Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich
Verwaltungsvergütung²				
1,00% p. a.	1,00% p. a.	0,60% p. a.	0,53% p. a.	0,30% p. a.
Übertragbarkeit				
Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Eingeschränkt
WKN				
A2QG7S	A2QG7Q	A2QG7T	A2QG7R	A2QG7P
ISIN				
DE000A2QG7S4	DE000A2QG7Q8	DE000A2QG7T2	DE000A2QG7R6	DE000A2QG7P0

¹ Nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltfrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.

² Jeweils bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. 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. Die Verwahrstelle gibt die Anteile zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Der Ausgabeaufschlag beträgt für die Anteilklasse P 5,00% des Anteilswerts und für die drei Anteilklassen Gothaer, S und I jeweils 3,00% des Anteilswerts; für die Anteilklasse E wird kein Ausgabeaufschlag erhoben. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen (zum Ausgabeaufschlag siehe auch „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“). Die Ausgabe von Anteilen erfolgt börsentäglich. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ und „Aussetzung der Anteilrücknahme“), darf während dessen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Es besteht keine Pflicht der Gesellschaft, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

Rücknahme von Anteilen

Anteilrückgaben sind erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („Mindesthaltefrist“). Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahme-

termin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Anteilrückgaben muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden.

Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann diese Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen (vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme). Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Mindesthalte- bzw. Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Abschnitt „Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile“) wird ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile der einzelnen Anteilklassen ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite,

sonstiger Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens („Nettoinventarwert“). Die Division des Nettoinventarwerts durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Wert jedes Anteils („Anteilwert“). Der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis werden für jede Anteilklasse gesondert errechnet.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Bewertungstage für die Anteile der einzelnen Anteilklassen des Sondervermögens sind alle Börsentage. Von einer Anteilpreisermittlung wird an den folgenden Tagen abgesehen: Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag, Silvester.

Orderannahmeschluss

Die Gesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Sie hat daher einen Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen. Wenn eine Ausgabe- oder Rückgabeorder betreffend Anteile an einer Anteilklasse innerhalb der Orderannahmeschlusszeiten (derzeit bis 16:00 Uhr des aktuellen Tags) bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, erfolgt – vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Mindesthalte- und Rückgabefristen – die Abrechnung mit dem aktuellen Tag als Schlusstag und mit dem zugehörigen Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss (d.h. derzeit ab 16:00 Uhr des aktuellen Tags) bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden am den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag (= Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Anteilwert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist für die einzelnen Anteilklassen auf der Internetseite der Gesellschaft unter

<https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/> veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

Erfolgt der Erwerb von Anteilen über Dritte, z. B. depotführende Stellen wie Banken oder Sparkassen, können diese ggf. andere Orderannahmeschlusszeiten festlegen, die bei Auftragserteilung zu beachten sind.

Verfahren bei der Vermögensbewertung

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. Sofern zwei Gutachten einzuholen sind, wird der Verkehrswert der Immobilie aus dem arithmetischen Mittel der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte gebildet.

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

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die (unmittelbar oder über eine Immobilien-Gesellschaft gehaltene) Immobilie oder die Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft wieder veräußert, sind die

bis zur Veräußerung noch nicht abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr.1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt. Bei Immobilien, die sich im Bau befinden, sind die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen. Sofern sich wesentliche Bewertungsfaktoren ändern, 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. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften oder beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate die Immobilien in der Vermögensaufstellung mit dem Kaufpreis angesetzt, welcher im Kaufvertrag über die Gesellschaftsanteile oder über die Immobilie 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 ggf. zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften oder beim

Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung bzw. der in der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung bzw. die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde.

Falls im Falle einer Immobilien-Gesellschaft von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

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

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

Liquiditätsanlagen

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

wertet, sofern nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

Nachfolgend werden besondere Bewertungsregeln aufgeführt, die grundsätzlich gelten, von denen die Gesellschaft aber in Ausnahmefällen abweichen darf, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält.

An einer Börse zugelassene/ In einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs

verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Nichtnotierte Schuldverschreibungen

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

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente werden zum Verkehrswert bzw. – bei börsennotierten Titeln – zum jeweiligen Kurswert bewertet. Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie eventuelle Aufwendungen berücksichtigt.

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

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

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum

Wert des Sondervermögens hinzugerechnet bzw. von diesem abgezogen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 6 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen).

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bzw. abzüglich negativer 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.

Wertpapier-Darlehen dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte dürfen nicht abgeschlossen werden (siehe § 7 Besondere Anlagebedingungen).

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

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

Ausgabeaufschlag/ Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises für Anteile der Anteilklasse P wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag von 5,00 % des Anteilwerts und bei Festsetzung des Ausgabepreises für Anteile der drei Anteilklassen Gothaer, S und I wird dem jeweiligen Anteilwert jeweils ein Ausgabeaufschlag von 3,00 % des Anteilwerts hinzugerechnet; für die Anteilklasse E wird kein Ausgabeaufschlag erhoben. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilserwerber 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 in Höhe von bis zu 100 % zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil für die einzelnen Anteilklassen sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert

je Anteil werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/> veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

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

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

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt. Bei umfangreichen Rücknahmeverlangen können die liquiden Mittel des Sondervermögens, d. h. Bankguthaben und Erlöse aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 12 Abs. 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

Reichen auch 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 Abschnitt „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens und einer Anteilklasse“).

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 der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa 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 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung

teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> bekannt gemacht.

Im Falle einer Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft hinsichtlich der Verwaltung des Sondervermögens werden keine Anteile mehr zurückgenommen und auch keine neuen Anteile ausgegeben.

Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter insbesondere Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens:

Wesentliches Anlageziel des Sondervermögens ist die Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, bei denen es sich jeweils um nur beschränkt liquide Vermögensgegenstände handelt, die nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Daher ist das Sondervermögen seinerseits ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Die Mindesthaltedauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von zwölf Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung tragen der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens Rechnung.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen daher insbesondere folgende:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, 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 erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei schätzt sie die zu erwartenden Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen ein. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruftrisiken 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 erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 KAVerOV i.V.m. Art. 48 Abs. 2 Buchstabe e) AIFM-VO). Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren ggf. 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 „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ sowie „Aussetzung der Anteilrücknahme“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Risikohinweise „Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

KOSTEN

Verwaltungs- und sonstige Kosten

Soweit nicht ausdrücklich zwischen den einzelnen Anteilklassen differenziert wird, gelten die nachfolgenden Kostenregelungen identisch für die einzelnen Anteilklassen P, Gothaer, S, I und E.

Sofern nachfolgend auf eine „Abrechnungsperiode“ abgestellt wird, entspricht diese stets dem Geschäftsjahr des Sondervermögens.

I. Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

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

a) Verwaltungsvergütung

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens für jede Anteilklasse eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu (i) 1,00% für die Anteilklasse P, (ii) 1,00% für die Anteilklasse Gothaer, (iii) 0,60% für die Anteilklasse S, (iv) 0,53% für die Anteilklasse I und (v) 0,30% für die Anteilklasse E des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich 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 1,00% des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 1,00% der Baukosten erhoben werden.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt (u. a.) für laufende Beratungsleistungen in Zusammenhang mit dem Investment und Asset Management entsprechend eines

Advisory Vertrags für jede Anteilklasse eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer I.1.a) abgedeckt.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern I.1.a), I.2. und I.3.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern I.1.a), I.2. und I.3. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu (i) 1,05% für die Anteilklasse P, (ii) 1,05% für die Anteilklasse Gothaer, (iii) 0,65% für die Anteilklasse S, (iv) 0,58% für die Anteilklasse I und (v) 0,35% für die Anteilklasse E des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. 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 (wie 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, Basisinformationsblätter);
- 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 Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft 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) 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;
- p) die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs.1 Nr.1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

Für den Ersatz der vorstehend unter a) bis o) genannten Aufwendungen sind von der Gesellschaft keine Höchstbeträge vorgesehen. Im unwahrscheinlichen, aber theoretisch möglichen Fall können daher die vorgenannten Aufwendungen (soweit diese transaktionsbezogen sind, pro Transaktion) ausnahmsweise bis zu 100% des Nettoinventarwertes betragen. Dieser Höchstbetrag kann bei nachgewiesenen Mehrkosten auch überschritten werden. In jedem Fall wird das Sondervermögen aber nur die tatsächlichen Kosten tragen.

Auch in Bezug auf die nach Buchstaben p) anfallenden Steuern und sonstigen Kosten können keine Angaben gemacht werden, da die steuerliche Belastung und sonstigen Kosten von der Belegenheit der jeweiligen Immobilie abhängig sind. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Deutschland aktuell zwischen 3,5% und 6,5% des Kaufpreises der jeweiligen Immobilie. Da nicht abzusehen ist, ob und wie viele Immobilien bei einer Kündigung des Verwaltungsrechts auf die Verwahrstelle übergehen, ist keine Angabe bezogen auf den Wert des Sondervermögens möglich.

Dem Sondervermögen können Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Herstellungsaufwand) belastet werden, die in Ausnahmefällen bis zu 100% des Wertes des Immobilienvermögens des Sondervermögens betragen können. Das Immobilienvermögen ist die Summe der Verkehrswerte sämtlicher im Sondervermögen direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltener Immobilien.

Der Höchstprozentsatz von 100 % des Wertes des Immobilienvermögens beruht auf einem angenommenen Stress-Szenario, wonach für sämtliche Immobilien des Sondervermögens ein Herstellungsaufwand in voller Höhe des Wertes der jeweiligen Immobilie verursacht wird. Herstellungsaufwand entsteht z. B. bei der Kernsanierung, bei Mieterausbauten, um eine Immobilie zu einer höheren Miete vermieten zu können oder bei dem Wiederaufbau einer Immobilie nach einem Schadenereignis. Insbesondere wegen der Natur des Investitionsgegenstandes „Immobilie“ lassen sich zukünftig entstehende Aufwendungen für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Immobilien nicht prognostizieren.

Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen nach Buchstaben a) bis p) einschließlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können niedriger ausfallen. Sie werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung sowie der Bebauung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien (z. B. Rechtsberatungs-, Steuerberatungs- und sonstige Beratungs- und Due Diligence-Gebühren, Notar- und Grundbuch- bzw. sonstige Registrierungskosten sowie Kosten für Gutachter und Sachverständige) einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Die Transaktionskosten können in Ausnahmefällen bis zu 100 % des Wertes des Immobilienvermögens des Sondervermögens betragen (Höchstbetrag). Die Gesellschaft erachtet es aller-

dings als unwahrscheinlich (wenngleich nicht als ausgeschlossen), dass diese Höhe erreicht wird. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Transaktionskosten tragen.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern I.1.b), I.5.a) und I.5.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 gem. Ziffer I.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 Kauf- bzw. Verkaufspreis 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 gem. den Ziffern I.5.a) und I.5.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

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

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens 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 (siehe Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“). Ausgenommen von der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien (auch solcher über Immobilien-Gesellschaften gehaltener) entstehen. Ausgenommen sind ferner Transaktionskosten einschließlich Transaktionsnebenkosten, die

beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen (z. B. Kosten und Gebühren für Notar, Grundbuchamt, Due Diligence-Prüfungen, Grunderwerbsteuer). Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen (gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht) werden dem Sondervermögen belastet.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in den Basisinformationsblättern 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 oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. 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.

Vergütungspolitik

Die Gesellschaft ist in die Vergütungsstrategie und -politik der Schroders-Gruppe integriert. Die Gesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Vergütungssysteme. Die Geschäftsleitung der Gesellschaft überprüft jährlich die Vergütungsstrategie und -politik der

Gesellschaft und unterliegt dabei der Überwachung und Kontrolle durch die maßgeblichen Gremien der Schroders-Gruppe. Die Vergütung der Mitarbeiter der Gesellschaft ist nicht tarifgebunden und wird grundsätzlich frei verhandelt. Die Vergütung der Mitarbeiter (einschließlich der Geschäftsführer) setzt sich aus einem Festgehalt, einem variablen Vergütungsbestandteil, diversen Sozialleistungen und sonstigen Arbeitgeberleistungen zusammen.

Die Gesellschaft vermeidet Unvereinbarkeiten zwischen der Vergütungspolitik und einem soliden und wirksamen Risikomanagement durch ein Bonus-system auf freiwilliger Basis ohne vorab festgelegte quantitative Beziehungen sowie durch die Berechnung des Bonuspools auf Ebene der Schroders-Gruppe als Ganzes. Die Vergütungspolitik ermutigt auf diese Weise zu keiner Übernahme von übermäßigen Risiken. Die Vergütungspolitik steht im Einklang mit Geschäftsstrategie, Zielen, Werten und Interessen der Schroders-Gruppe (einschließlich der Gesellschaft, der von ihr verwalteten Sondervermögen und der Anleger dieser Sondervermögen) und umfasst Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Die festen und variablen Bestandteile der Gesamtvergütung stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander, wobei der Anteil des festen Bestandteils an der Gesamtvergütung hoch genug ist, um in Bezug auf die variablen Vergütungskomponenten völlige Flexibilität zu bieten, einschließlich der Möglichkeit, auf die Zahlung einer variablen Komponente zu verzichten.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Kapitalverwaltungsgesellschaft von vergleichsweise geringer Größe und Komplexität. Unter Berücksichtigung des innerhalb der Leitlinien für solide Vergütungspolitik der European Securities and Markets Authority (ESMA) anerkannten Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit betrachtet es die Gesellschaft als verhältnismäßig, von der Umsetzung der Anforderungen nach Nr. 1 lit. m) (Gewährung eines Teils der variablen Vergütungskomponente in Anteilen von AIF), Nr. 1 lit. n) (Zurückstellung eines wesent-

lichen Anteils der variablen Vergütungskomponente) und Nr. 1 lit. o) (Rückforderungs- und Malusvereinbarungen betreffend der variablen Vergütungskomponente) in Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 (AIFM-RL) abzusehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter <https://www.schroders.com/en/global/individual/corporate-transparency/disclosures/remuneration-disclosures/> 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.

Sonstige 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 Aufwands-erstattungen zu.

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten jährlichen Vergütungen für die Verwaltung des Sondervermögens für wiederkehrende Vergütungen (z. B. monatlich oder quartalsweise) an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision.

Die Höhe der Vermittlungsfolgeprovisionen bemisst sich in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bestand des durch den Vermittler vermittelten Volumens an dem Sondervermögen.

Die für die Anteilklassen P, Gothaer, S und I erhobenen Ausgabeaufschläge fließen grundsätzlich in voller Höhe an die Vermittler der Anteile an dem Sondervermögen.

Bei einer Beteiligung des Sondervermögens an anderen Investmentvermögen wird dem Sondervermögen neben der an die Gesellschaft zu zahlenden Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere an die andere Verwaltungsgesellschaft zu zahlende Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet.

Beteiligt sich das Sondervermögen an einem anderen Investmentvermögen, sind darüber hinaus üblicherweise mittelbar oder unmittelbar 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 offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Es steht der Gesellschaft frei, vereinnahmte Verwaltungsvergütungen nach eigenem Ermessen teilweise an bestimmte Anleger auszuzahlen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn institutionelle Anleger Großbeträge nachhaltig investieren.

ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

Ermittlung der Erträge

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

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

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

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

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

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in

das Sondervermögen während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung 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 Anteilnehmer 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. 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.

Der Ertragsausgleich wird für jede Anteilklasse einzeln berechnet.

Verwendung der Erträge

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

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet 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 Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Die Ausschüttung kann für die einzelnen Anteilklassen unterschiedlich ermittelt werden. Die ermittelten ausschüttungsrelevanten Erträge können je Anteilklasse unterschiedlich (teilweise oder vollumfänglich) für Ausschüttungen in Folgejahren vorgetragen werden.

Die Gesellschaft hat das Recht, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Rahmen von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.

Zwischenausschüttungen können nur für alle Anteilklassen gleichmäßig durchgeführt werden.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge, wie sie im ersten Absatz dieses Abschnittes beschrieben sind, auszuschütten. Ein Vortrag der ausschüttbaren Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre ist zulässig, sofern die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Finden Zwischenausschüttungen statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

Sowohl Ausschüttungen als auch Zwischenausschüttungen und Vorträge ausschüttbarer Erträge können je Anteilklasse unterschiedlich ermittelt werden.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert jeder Anteilklasse um den ausgeschütteten Betrag je Anteil. Der Ausschüttung für die einzelnen Anteilklassen kann jeweils eine unterschiedliche Ausschüttungspolitik zugrunde liegen.

Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Verwahrstelle verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit die Anteile an dem Sondervermögen in einem Depot bei Dritten, z. B. bei anderen Banken oder Sparkassen verwahrt werden, können zusätzliche Kosten entstehen.

KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

Die folgenden Ausführungen geben lediglich einen Überblick über die steuerlichen Implikationen eines Investments in das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen. Sie sind nicht als umfassende steuerliche Beratung für die individuelle steuerliche Situation des jeweiligen Anlegers zu verstehen. Es wird empfohlen, vor dem Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen einen Steuerberater zu konsultieren.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit geltenden Rechtslage aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung in Zukunft ändert.

Besteuerung auf Fondsebene

Körperschaftsteuer

Auf das Sondervermögen sollten die Besteuerungsregeln für Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 2 InvStG in der ab 1. Januar 2018 geltenden Fassung Anwendung finden. Das Sondervermögen gilt damit als Zweckvermögen nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 KStG und ist unbeschränkt steuerpflichtig. Es ist grundsätzlich von der Körperschaftsteuer befreit. Folgende inländische Einkünfte sind jedoch nach § 6 Abs. 2 bis 5 InvStG von der Steuerbefreiung ausgenommen und damit körperschaftsteuerpflichtig:

1. inländische Beteiligungseinnahmen (insbesondere von inländischen Kapitalgesellschaften ausgeschüttete Dividenden, Dividendenkompensationszahlungen in Bezug auf deutsche Aktien und Einkünfte aus eigenkapitalähnlichen Genussrechten mit inländischem Schuldner);
2. inländische Immobilienerträge, d.h. Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie Gewinne aus der Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Wertveränderungen, die vor dem 1. Januar 2018 eingetreten sind, sind

steuerfrei, sofern der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt); und

3. sonstige beschränkt steuerpflichtige inländische Einkünfte nach § 49 Abs. 1 EStG mit Ausnahme der Einkünfte nach § 49 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe e) EStG, d.h. mit Ausnahme der Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften (auch dann, wenn die Beteiligung innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mehr als 1% des Kapitals der Gesellschaft betragen hat).

Soweit die steuerpflichtigen inländischen Einkünfte dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen, beträgt der Steuersatz 15,0% (inklusive Solidaritätszuschlag) und die Körperschaftsteuerpflicht ist mit dem Steuerabzug abgegolten. Der reduzierte Kapitalertragsteuersatz von 15,0% setzt die Vorlage einer sog. Statusbescheinigung beim Entrichtungspflichtigen voraus. Soweit die steuerpflichtigen inländischen Einkünfte nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, erfolgt die Besteuerung im Rahmen einer Körperschaftsteueranmeldung des Fonds, für die der Fonds eine Körperschaftsteuererklärung abgeben muss. Der Steuersatz beträgt in diesem Fall 15,825% (inklusive Solidaritätszuschlag).

Gewerbsteuer

Das Sondervermögen ist nach § 15 Abs. 1 InvStG grundsätzlich gewerbsteuerpflichtig. Es ist nach § 15 Abs. 2 InvStG aber von der Gewerbsteuer befreit, wenn

1. sein objektiver Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftlicher Rechnung der Anleger beschränkt ist und
2. es seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet.

Diese Voraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5% der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen.

Steuerbefreiungen

Auf Antrag sind nach § 8 InvStG sämtliche grundsätzlich steuerpflichtigen inländischen Einkünfte des Sondervermögens steuerbefreit, soweit

1. an dem Sondervermögen Anleger beteiligt sind, die die Voraussetzungen des § 44a Abs. 7 Satz 1 EStG erfüllen (d. h. insbesondere Körperschaften, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen), oder vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat, oder
2. die Anteile am Sondervermögen im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach den §§ 5 und 5a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Inländische Immobilienerträge sind auf Antrag darüber hinaus auch insoweit steuerbefreit, als an dem Sondervermögen folgende Anleger beteiligt sind:

1. inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, vorausgesetzt, die Anteile am Sondervermögen sind nicht einem steuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen, oder
2. andere von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen oder vergleichbare ausländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Die Steuerbefreiungen sind an bestimmte weitere Voraussetzungen gebunden. In Bezug auf inländische Beteiligungseinnahmen wird die Steuerbefreiung nur dann gewährt, wenn der Fonds die Voraussetzungen für eine Anrechenbarkeit von Kapitalertragsteuer nach § 36a EStG erfüllt und zudem der Anleger seit mindestens drei Monaten zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile am Sondervermögen ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Fondsanteile auf eine andere Person besteht. Ferner muss das Sondervermögen für Zwecke der Steuerbefreiung bestimmte Nachweise

nach § 9 InvStG erbringen, z. B. einen Nachweis über die Vergleichbarkeit des ausländischen Anlegers mit dem jeweiligen inländischen steuerbefreiten Anleger (sog. Befreiungsbescheinigung) sowie einen Nachweis über den Umfang und die Haltedauer der vom jeweiligen Anleger während des Kalenderjahrs gehaltenen Fondsanteile (sog. Investmentanteil-Bestandsnachweis).

Das Sondervermögen hat den Betrag der infolge der Steuerbefreiung nicht erhobenen oder an ihn erstatteten Steuer (sog. Befreiungsbetrag) an die jeweiligen steuerbegünstigten Anleger auszus zahlen (§ 12 Abs. 1 InvStG). Die Auszahlung unterliegt beim Anleger nicht der Steuerpflicht.

Besteuerung auf Anlegerebene

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerinländer“)

Steuerpflichtige Einkünfte

Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger des Sondervermögens, d. h. im Wesentlichen solche, die im Inland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder ihre Geschäftsleitung haben („Steuerinländer“), sind nach § 16 InvStG grundsätzlich mit folgenden Erträgen aus dem Sondervermögen steuerpflichtig (sog. Investorerträge):

1. Ausschüttungen des Sondervermögens, einschließlich Kapitalrückzahlungen (Ausnahmen gelten für Kapitalrückzahlungen nach § 17 InvStG während der Abwicklung des Sondervermögens),
2. der sog. Vorabpauschale und
3. Gewinnen aus der Veräußerung von Fondsanteilen.

Die Vorabpauschale nach § 18 InvStG ist eine steuerlich anzusetzende Marktzensrendite, die dem Anleger jährlich fiktiv am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres für das vorangegangene Kalenderjahr zufließt. Die Vorabpauschale berechnet sich durch Multiplikation des Rücknahmepreises der Fondsanteile zu Beginn des vorangegangenen Kalenderjahres mit 70% des sog. Basiszinssatzes (der jährlich vom Bundesministerium der Finanzen festgelegt

wird). Die Vorabpauschale ist um die innerhalb des vorangegangenen Kalenderjahres erfolgten Ausschüttungen zu mindern. Sie ist der Höhe nach begrenzt auf die Wertsteigerung des Sondervermögens während des vorangegangenen Kalenderjahres, d. h. die Differenz zwischen dem ersten und letzten im vorangegangenen Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der im vorangegangenen Kalenderjahr erfolgten Ausschüttungen. Im Falle eines unterjährigen Erwerbs der Fondsanteile verringert sich die Vorabpauschale anteilig um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die beim Anleger während der Besitzzeit der Fondsanteile bereits besteuerten Vorabpauschalen mindern bei einer späteren Veräußerung der Fondsanteile den Veräußerungsgewinn bzw. erhöhen einen Veräußerungsverlust, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden.

Keine Vorabpauschale ist anzusetzen, wenn die Investmentanteile gehalten werden

1. im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge nach dem Betriebsrentengesetz,
2. von Versicherungsunternehmen im Rahmen von Versicherungsverträgen nach § 20 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1 und 4 EStG oder
3. von Kranken- und Pflegeversicherungsunternehmen zur Sicherung von Alterungsrückstellungen.

Generell keine Investmenterträge (d. h. keine Ausschüttungen, keine Vorabpauschale und keine Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) sind anzusetzen, wenn die Fondsanteile im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach den §§ 5 und 5a Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Besteuerung beim Anleger

Die Besteuerung der Investmenterträge (d. h. der Ausschüttungen, der Vorabpauschale und der Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) auf Anlegerebene hängt von der Qualifikation des jeweiligen Anlegers ab:

Privatanleger

Anleger, die die Fondsanteile in ihrem Privatvermögen halten, unterliegen mit den Investmenterträgen einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 26,375% (inklusive Solidaritätszuschlag) zuzüglich ggf. Kirchensteuer. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerpflicht in der Regel abgegolten (sog. Abgeltungsteuer) und die entsprechenden Einkünfte sind nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben. Lediglich dann, wenn die Investmenterträge ausnahmsweise keinem oder keinem ausreichenden Steuerabzug unterliegen haben, sind sie gesondert zu erklären. Auf Antrag können die Investmenterträge im Rahmen der Steuerveranlagung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert werden, wenn dieser niedriger als der Abgeltungsteuersatz sein sollte (sog. Günstigerprüfung). Für Privatanleger gilt ab dem 1.1.2023 ein steuerfreier Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich EUR 1.000 (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. EUR 2.000 (für zusammenveranlagte Ehegatten). Im Rahmen des Sparer-Pauschbetrags ist auch kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, sofern dem zum Steuerabzug Verpflichteten ein dem amtlichen Muster entsprechender Freistellungsauftrag vorgelegt wird. Negative Kapitalerträge werden bereits beim Steuerabzug berücksichtigt.

Betriebliche Anleger

Anleger, die die Fondsanteile in ihrem Betriebsvermögen halten, unterliegen mit den Investmenterträgen (Betriebseinnahmen) der Einkommensteuer in Höhe des persönlichen progressiven Einkommensteuersatzes (bis zu 47,475% inklusive Solidaritätszuschlag) zuzüglich ggf. der Kirchensteuer und der Gewerbesteuer zum jeweiligen lokalen Gewerbesteuerhebesatz. § 3 Nr. 40 EStG findet auf die Investmenterträge keine Anwendung. Kapitalertragsteuer wird auf die Investmenterträge in der Regel ebenfalls erhoben (26,375% inklusive Solidaritätszuschlag). Die Kapitalertragsteuer ist auf die Einkommensteuerschuld in der Regel anrechenbar bzw. wird erstattet. Eine Ausnahme vom Kapitalertragsteuerabzug gilt im Hinblick auf Gewinne aus der Veräußerung der

Fondsanteile, wenn der Anleger als Gläubiger der Investmenterträge gegenüber der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt, dass die Veräußerungsgewinne Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind (§ 43 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 EStG).

Körperschaften

Anleger, die unter das Körperschaftsteuergesetz fallen, unterliegen mit den Investmenterträgen der Körperschaftsteuer in Höhe von 15,825% (inklusive Solidaritätszuschlag) und der Gewerbesteuer zum jeweiligen lokalen Gewerbesteuerhebesatz. § 8b KStG findet auf die Investmenterträge keine Anwendung. Kapitalertragsteuer wird auf die Investmenterträge in der Regel ebenfalls erhoben (26,375% inklusive Solidaritätszuschlag). Die Kapitalertragsteuer ist auf die Körperschaftsteuerschuld in der Regel anrechenbar bzw. wird erstattet. Eine Ausnahme vom Kapitalertragsteuerabzug gilt bei unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen im Hinblick auf Gewinne aus der Veräußerung von Fondsanteilen (§ 43 Abs. 2 Satz 3 Nr.1 EStG).

Generell ist auf Investmenterträge kein Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, wenn der Anleger ein inländisches Kreditinstitut oder ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut nach § 43 Abs.1 Satz 1 Nr. 7 Buchstabe b) EStG oder eine inländische Kapitalverwaltungsgesellschaft ist (§ 43 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Ferner ist kein Kapitalertragsteuerabzug auf Investmenterträge vorzunehmen, wenn der Anleger dem zum Steuerabzug Verpflichteten (in der Regel der inländischen depotführenden Stelle) eine sog. Nichtveranlagungsbescheinigung („NV-Bescheinigung“) – insbesondere nach § 44a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 Satz 3 oder Abs. 5 Satz 4 EStG – vorlegt.

Da bei der sog. Vorabpauschale kein tatsächlicher Zufluss beim Anleger erfolgt, auf den der Steuerabzug vorgenommen werden kann, hat der Anleger dem zum Steuerabzug Verpflichteten (d. h. der inländischen depotführenden Stelle) den Betrag der abzuführenden Steuer nach § 44 Abs.1b i.V.m. § 44

Abs.1 Satz 7 bis 11 EStG zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf der zum Steuerabzug Verpflichtete den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihm unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Die inländische depotführende Stelle darf auch einen mit dem Anleger für dieses Konto vereinbarten Kontokorrentkredit in Anspruch nehmen, soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Das Finanzamt hat die zu wenig erhobene Kapitalertragsteuer vom Anleger nachzufordern.

Eine Anrechnung ausländischer Quellensteuern, die möglicherweise auf die vom Sondervermögen erzielten Einkünfte erhoben werden, ist auf Anlegerebene nicht möglich, da das Sondervermögen und seine Anleger einer intransparenten Besteuerung unterliegen.

Steuerbefreiungen („Teilfreistellungen“)

Das Sondervermögen beabsichtigt, auf Grundlage seiner Anlagebedingungen als Immobilienfonds im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG zu qualifizieren, da es gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mehr als 50% seines Aktivvermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert (sog. Immobilienfondsquote).

Bei den Anlegern sind somit nach § 20 Abs. 3 und 5 InvStG sämtliche Investmenterträge aus dem Sondervermögen (d. h. Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) in Höhe von 60% von der Einkommen- und Körperschaftsteuer und in Höhe von 30% von der Gewerbesteuer befreit (sog. Immobilienteilfreistellung). Die 60%-ige Teilfreistellung für Einkommen- und Körperschaftsteuerzwecke ist bereits beim Kapitalertragsteuerabzug zu berücksichtigen.

Betriebsvermögensminderungen, Betriebsausgaben, Veräußerungskosten und Werbungskosten,

die mit den Erträgen aus dem Sondervermögen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, sind entsprechend in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuerzwecke bzw. in Höhe von 30 % für Gewerbesteuerzwecke nicht abziehbar (§ 21 InvStG).

Infolge von Wertschwankungen, Kapitalmaßnahmen oder der Ausgabe oder Rücknahme von Fondsanteilen kann es vorübergehend zu einem Unterschreiten der Immobilienfondsquote kommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird in diesem Fall unverzüglich nach Kenntnisnahme von der Grenzverletzung die ihr möglichen und zumutbaren Maßnahmen treffen, um die erforderliche Immobilienfondsquote wiederherzustellen. Die Finanzverwaltung geht grundsätzlich nicht von einem wesentlichen Verstoß gegen die Immobilienfondsquote aus, wenn die Immobilienfondsquote in einem Geschäftsjahr an insgesamt 20 einzelnen oder zusammenhängenden Geschäftstagen unterschritten wird.

Sollte es dennoch zu einem wesentlichen Verstoß gegen die Immobilienfondsquote kommen oder sollten die Anlagebedingungen derart geändert werden, dass die Voraussetzungen für einen Immobilienfonds nicht mehr erfüllt sind, endet die Eigenschaft des Sondervermögens als Immobilienfonds. In diesem Fall gelten die Fondsanteile gemäß § 22 InvStG fiktiv als veräußert und am Folgetag als angeschafft. Als Veräußerungspreis und Anschaffungskosten der Fondsanteile ist der Rücknahmepreis der Fondsanteile an dem Tag anzusetzen, an dem die Änderung eingetreten ist oder an dem die Voraussetzungen für einen Immobilienfonds weggefallen sind. Aus der fiktiven Veräußerung können steuerpflichtige Veräußerungsgewinne entstehen, die jedoch erst in dem Zeitpunkt als zugeflossen gelten und zu versteuern sind, in dem die Fondsanteile tatsächlich veräußert werden.

Beschränkt steuerpflichtige Anleger („Steuerausländer“)

Beschränkt steuerpflichtige Anleger, d. h. im Wesentlichen solche, die im Inland weder ihren Wohnsitz

noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. weder ihren Sitz noch ihre Geschäftsleitung haben („Steuerausländer“), sind nur mit bestimmten inländischen Einkünften nach § 49 Abs. 1 EStG steuerpflichtig. Die aus dem Sondervermögen erzielten Investmenterträge (d. h. Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Fondsanteile) zählen nicht zu den beschränkt steuerpflichtigen Einkünften und sind damit in Deutschland in der Regel nicht steuerpflichtig. Eine Ausnahme gilt z. B. dann, wenn die Investmenterträge durch den Steuerausländer über eine inländische Betriebsstätte erzielt werden.

Sofern die Investmenterträge nicht beschränkt steuerpflichtig sind, ist auf die Investmenterträge auch keine Kapitalertragsteuer zu erheben. Dies setzt voraus, dass die die Investmenterträge auszahlende Stelle Kenntnis davon hat, dass der Depotinhaber ein Steuerausländer ist. Ist dies nicht der Fall und wird Kapitalertragsteuer erhoben, kann der Steuerausländer sich die zu Unrecht einbehaltene Kapitalertragsteuer erstatten lassen.

Steuerliche Folgen bei Verschmelzung

Unter bestimmten Bedingungen ist es nach § 23 InvStG möglich, das Sondervermögen steuerneutral auf einen anderen inländischen Investmentfonds zu verschmelzen. Im Falle einer solchen steuerneutralen Verschmelzung tritt der übernehmende Investmentfonds in die steuerliche Rechtsstellung des übertragenden Investmentfonds ein und die neu erworbenen Anteile am übernehmenden Investmentfonds treten steuerlich an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Investmentfonds. Steuerliche Konsequenzen für die Anleger könnten sich dennoch z. B. dann ergeben, wenn sich infolge der Verschmelzung die Immobilienquote und damit der auf Anlegerebene anwendbare Teilfreistellungssatz ändert.

Ob eine Verschmelzung steuerneutral möglich ist und welche steuerlichen Konsequenzen sich im konkreten Fall für die Anleger ergeben, ist im Falle einer Verschmelzung gesondert zu prüfen.

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer fällt bei einem Verkauf oder einer Veräußerung der Fondsanteile in der Regel nicht an, da die von dem Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nach § 245 KAGB im zivilrechtlichen Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche oder juristische Personen) 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 übermittelt 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.

DIENSTLEISTER

Delegation von Tätigkeiten

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

Zur Erbringung von Beratungsleistungen auf Basis eines Advisory Vertrags die Gothaer Asset Management AG, Gothaer Allee 1, 50969 Köln. Der Dienstleister berät die Gesellschaft beim Erwerb und der Veräußerung von Immobilien für das Sondervermögen sowie bei der Investitionsstrategie und im Rahmen der Erstellung der Jahresbudgets.

Die Gesellschaft hat mit der Gothaer Invest- und FinanzService GmbH, Arnoldiplatz 1, 50969 Köln, eine Vereinbarung über den Vertrieb von Anteilen am Sondervermögen abgeschlossen. Die Gothaer Invest- und FinanzService GmbH ist zum exklusiven Vertrieb der Anteile der Anteilklasse Gothaer und darüber hinaus aber auch zum (insofern nicht exklusiv) Vertrieb der Anteile der übrigen Anteilklassen berechtigt. Mit Ausnahme der Anteilklasse Gothaer erfolgt der Vertrieb der Anteile der übrigen Anteilklassen auch über die Gesellschaft, die hierzu auch mit Genossenschafts- und anderen Banken, Sparkassen und Finanzvermittlern Vereinbarungen über den Vertrieb der Anteile an dem Sondervermögen geschlossen hat. Die Gothaer Invest- und FinanzService GmbH unterstützt dabei auch den Vertrieb durch die Gesellschaft.

Die Vertriebsstellen werden jeweils 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 ggf. noch andere Anlageprodukte.

Zur steuerrechtlichen Beratung der Gesellschaft ist PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt a. M. beauftragt, wobei der Auftragnehmer auch Dienstleistungen in Zusammenhang mit Fund Reporting erbringt. Zur Compliance-Beratung ist GSK Compliance Service GmbH, Frankfurt a.M. beauftragt. Die Schroder Investment Management (Europe) S.A. German Branch (ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen) erbringt zugunsten der Gesellschaft Leistungen im Bereich des Personalwesens.

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

Mit der Beauftragung von Dienstleistern entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

AUSLAGERUNG

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert an (die Angaben zu Immobilienbewertern sind separat unter „Angaben zu Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien“ aufgeführt):

- BNY Mellon Service KAG mbH, Frankfurt a. M.:
Fondsbuchhaltung;
- CBRE GmbH, Berlin: Property Management;
- Chatham Financial Europe Ltd., UK:
EMIR Reporting;
- Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München: Interne Revision;
- GSK Compliance Service GmbH, Frankfurt a. M.:
Geldwäsche;
- Schroder Investment Management (Luxemburg) SA, Senningerberg/Luxemburg (IT Department):
Übernahme der Buchhaltung, Bilanzierung und des Meldewesens, IT-Dienste;
- Schroder Investment Management (Europe) S.A. German Branch: Datenschutz, Fundraising, Marketing, Investorenbetreuung;
- Schroder Investment Management Ltd.: YARDI (Software Programm Asset Management und Property Management, Finanzierungen);
- Schroder Real Estate Asset Management GmbH, München: Asset Management und Transaktionen.

Bei den Auslagerungsunternehmen Schroder Investment Management (Luxemburg) SA, Senningerberg/Luxemburg (IT Department), Schroder Investment Management (Europe) S.A. German Branch, Schroder Investment Management Ltd. und Schroder Real Estate Asset Management GmbH, München handelt es sich um mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, bei der es sich nicht um ein verbundenes Unternehmen handeln würde.

INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Gesellschaft können folgende Interessenkonflikte entstehen, die mit den Interessen der Anleger kollidieren können:

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

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondspersformance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Versicherungslimite, die übergreifend für mehrere Sondervermögen gelten, die von der Gesellschaft oder von anderen Verwaltungsgesellschaften verwaltet werden, die mit der Gesellschaft verbunden sind,
- Ankäufe von Immobilien, die für mehrere von der Gesellschaft verwaltete Investmentvermögen oder Individualportfolios von Interesse sind,
- Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sog. Late Trading.

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

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

Die Gesellschaft gewährt an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als sog. „Vermittlungsfolgeprovisionen“. Hierbei kann es sich um wesentliche Teile der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft handeln. Dies erfolgt zur Abgeltung von Vertriebsleistungen auf der Grundlage vermittelter Bestände. Weitergehende Informationen können dem Abschnitt „Sonstige Informationen“ entnommen werden.

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

Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

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) andere von der Gesellschaft verwaltete (auch Spezial-) 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.

Darüber hinaus können sich Interessenkonflikte der Gesellschaft gegenüber den Anlegern des Sondervermögens aufgrund der bedeutenden Beteiligung der Gesellschaft bzw. eines Unternehmens im Konzernverbund der Gesellschaft am Sondervermögen über Anteile der Anteilklasse E ergeben.

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 direkt betroffen sind, wird die Gesellschaft sich darum bemühen, Interessenkonflikte zu vermeiden und, wenn sich diese 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 dies 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.

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.

Bei der Gothaer Invest- und Finanzservice GmbH als Vertriebspartner der Gesellschaft (siehe hierzu Abschnitt „Delegation von Tätigkeiten“) ist zusätzlich zu beachten, dass es sich bei (i) der Gothaer Invest- und Finanzservice GmbH, (ii) der Gruppengesellschaft

der Gothaer, die Anteile in der Anteilklasse E in bedeutender Höhe erwirbt bzw. zu erwerben plant, und (iii) der Gothaer Asset Management AG als Berater der Gesellschaft (siehe hierzu Abschnitt „Delegation von Tätigkeiten“) jeweils um miteinander verbundene Gesellschaften handelt.

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.

Bei der Gothaer Asset Management AG als Berater der Gesellschaft (siehe hierzu Abschnitt „Delegation von Tätigkeiten“) ist zusätzlich zu beachten, dass es sich bei (i) der Gothaer Asset Management AG, (ii) der Gruppengesellschaft der Gothaer, die Anteile in der Anteilklasse E in bedeutender Höhe erwirbt bzw. zu erwerben plant, und (iii) der Gothaer Invest- und Finanzservice GmbH als Vertriebspartner der Gesellschaft (siehe hierzu Abschnitt „Delegation von Tätigkeiten“) jeweils um miteinander verbundene Gesellschaften handelt.

Umgang mit Interessenkonflikten

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Gesellschaft insbesondere 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.

- Regelungen über die Annahme und Gewährung von Zuwendungen sowie deren Offenlegung.
- Organisatorische Maßnahmen, wie
 - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen;
 - die Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern;
 - bestehende Prozesse und Richtlinien, wie unternehmensintern mit Interessenkonflikten umzugehen ist, wie beispielsweise Offenlegung, Berichterstattung, Eskalation;
 - die Trennung von Eigenhandel und Kundenhandel.
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts, Verhängen von Handelsverboten (insbesondere das Handelsverbot für Anteile dieses Sondervermögens durch KVG-Mitarbeiter).
- Einrichtung von Vergütungssystemen.
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien.
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten.
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten).
- Auslagerungscontrolling.

BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie auf der Internetseite unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet jeweils am 31. Dezember eines jeden Kalenderjahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wird Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn beauftragt.
4. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN NACH DER OFFENLEGUNGSVERORDNUNG UND DER TAXONOMIE-VERORDNUNG

Das Sondervermögen ist ein Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologische und/oder soziale Merkmale nach Art. 8 Abs.1 Offenlegungsverordnung beworben und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden. Die Gesellschaft stellt sicher, dass der mehrheitliche Teil (mind. 75 %) der Verkehrswerte der Immobilien auf Immobilien entfallen, die ökologische und/oder soziale Merkmale und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Das Sondervermögen strebt keinen Mindestanteil in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 3 Taxonomie-Verordnung oder in sonstige nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung an.

Die weiteren vorvertraglichen Informationen nach Art. 8 Absätze 1, 2 und 2a Offenlegungsverordnung und Artikel 6 Absatz 1 Taxonomie-Verordnung sind der Anlage „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“ zu entnehmen.

Eine nachhaltigkeitsbezogene Berichterstattung im Jahresbericht des Sondervermögens erfolgt gemäß der Offenlegungsverordnung.

Die Anleger werden darauf aufmerksam gemacht, dass nach der Annahme der delegierten Rechtsakte die Zusammensetzung des Fondsportfolios und die Anlagebedingungen sowie sonstigen Verkaufsunterlagen des Sondervermögens ggf. angepasst werden müssen, um die oben genannten Anforderungen zu erfüllen. Die Anleger müssen die Risikofaktoren berücksichtigen, die unter „Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen von nachhaltigen Investments während der Fondslaufzeit“, „Risiko der Änderung regulatorischer Rahmenbedingungen für den Vertrieb“ und „Risiko aus der Geltung der Offenlegungsverordnung“ aufgeführt sind.

REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS SOWIE EINER ANTEILKLASSE

Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Sondervermögens oder einer Anteilklasse zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Dies gilt entsprechend für die Auflösung einer Anteilklasse. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder (soweit zulässig und mit der depotführenden Stelle vereinbart) in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

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

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

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 „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.

Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens und einer Anteilklasse

Wird das Sondervermögen oder eine Anteilklasse aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens bzw. der Anteilklassen 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 der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse bzw. Gegenwerte aus der Auflösung einer Anteilklasse können bei dem für die Gesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

Verschmelzung des Sondervermögens

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

Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

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 in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen 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.

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 sind zudem die Basisinformationsblätter für das Investmentvermögen zu übermitteln, auf das die Vermögensgegenstände des Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der Frist zu Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

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. Sofern das andere Sondervermögen mit diesem Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen zusammengelegt werden soll, ist statt des Umtauschverhältnisses der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln. Soweit dies im Verschmelzungsplan vorgesehen ist, besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden, wobei dies nicht gilt, soweit das übernehmende Sondervermögen Anteilinhaber des übertragenden Sondervermögens ist. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden

Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> bekannt, wenn das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen ein anderes Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt diejenige 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 Sonderver-

mögen. Die Verschmelzung von Sondervermögen findet nur mit Genehmigung der BaFin statt.

Übertragung des Sondervermögens

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht des Sondervermögens sowie auf <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/> 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.

ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER, VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGE INFORMATIONEN

Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

Spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlicht. Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger über die Internetseite der Gesellschaft unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/>.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Von der Gesellschaft werden zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts keine weiteren Publikums-Immobilien-Sondervermögen verwaltet.

Hinzu kommen zwei offene Spezial-AIF mit dem Anlagenschwerpunkt Immobilien, die nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind. Zukünftig werden noch weitere offene und geschlossene AIF von der Gesellschaft verwaltet werden.

ANGABEN ZU KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT, ABSCHLUSSPRÜFER, VERWAHRSTELLE UND GREMIEN

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

Schroder Real Estate

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Taunustor 1 (TaunusTurm)
60310 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 86368

Gründung:

15. Dezember 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2022:

EUR 5,0 Mio.

Haftendes Eigenkapital zum 31. Dezember 2022:
EUR 5,6 Mio.

Gesellschafter:

Schroder Holdings (Deutschland) GmbH

(94,9%)

CM Komplementär 06-379 GmbH & Co. KG

(5,1%)

Geschäftsführung:

Michael Abramo

Nils Heetmeyer

Georg Gmeineder

Aufsichtsrat:

Roger Rolf Wilhelm Hennig

Head of Real Estate Investment,
Mitglied erweiterte Geschäftsleitung
Schroder Investment Management
(Switzerland) AG, Zürich

Hendrik Hans Christian Gienow

Selbständiger Unternehmensberater,
Frankfurt am Main

Alexander Prawitz

Geschäftsführer, Schroder Investment
Management (Europe) S.A. German Branch,
Frankfurt am Main

Verwahrstelle:

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,

Frankfurt am Main

Platz der Republik

60325 Frankfurt am Main

Amtsgericht Frankfurt am Main

HRB 45651

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
zum 31. Dezember 2022:

EUR 4.926 Mio.

Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung
(EU) Nr. 575/2013 (CRR)) zum 31. Dezember 2022:

EUR 20.953 Mio.

Abschlussprüfer:

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn

Externe Bewerter Immobilien (Ankauf):

JKT Property Valuation GmbH, Berlin

Dipl.-Kfm. Raik Kasch, FRICS, CIS

Wertermittlung Schlarb, Essen

Dipl.-Ing. Michael Schlarb, MRICS

Externe Bewerter Immobilien (Folgebewertung):

Jagel Partner Immobiliensachverständige mbH, München

Dipl.-Kfm. Peter Jagel, FRICS

Dr. Leopoldsberger + Partner, Frankfurt am Main

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger

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. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts: Schroders Immobilienwerte Deutschland	Unternehmenskennung (LEI-Code): Unternehmen: 529900T56CYNGHJX8T33 Produkt: 529900XFG4J99PEIKS09
Ökologische und/oder soziale Merkmale	
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
●● <input type="checkbox"/> Ja	●● <input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: _____ % <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: _____ %	<input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 0% an nachhaltigen Investitionen <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Ökologisches Merkmal:

Das ökologische Merkmal, welches das vorliegende Finanzprodukt im Rahmen seiner Immobilieninvestitionen berücksichtigt, ist die Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz durch Steigerung der Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie durch die Investition in energieeffiziente Gebäude.

Soziales Merkmal:

Das von dem Finanzprodukt beworbene soziale Merkmal wird durch die Leistung eines Beitrags zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderter und somit bezahlbaren Wohnraums berücksichtigt. Das von dem Finanzprodukt beworbene soziale Merkmal kann alternativ auch durch die Leistung eines Beitrags zur sozialen Integration durch Bildung und Pflege durch die Zurverfügungstellung von Flächen zum Betrieb von Bildungs- und Pflegeeinrichtungen berücksichtigt werden.

Für den Schroders Immobilienwerte Deutschland wurde kein Referenzwert bestimmt.

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?

- 1) Auswertung Energieausweis
- 2) Evaluierung einer entsprechenden BREEAM- oder DGNB-Zertifizierung
- 3) Analyse des vermieteten Flächenanteils an Bildungsträger, Pflegeeinrichtungen und geförderter Wohnraum

Zu 1 und 2): Zur Messung der Erreichung des ökologischen Merkmals der Leistung eines Beitrags zum Klimaschutz durch Steigerung der Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie durch die Investition in energieeffiziente Gebäude wird der Energieausweis oder eine BREEAM- oder DGNB-Zertifizierung herangezogen. Der Nachweis der Energieeffizienz eines Gebäudes wird wie folgt geführt:

Bei Wohnimmobilien bei einem Endenergieverbrauch/-bedarf unter 100 kWh/qm/p.a. (Energieeffizienzklasse C) und bei Gewerbeimmobilien über einen geringeren Energieverbrauch/-bedarf als der Vergleichswert dieser Gebäudekategorie im Energieausweis. Im Fall von Gewerbeimmobilien wird die Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nichtwohngebäude angewandt, die im Branchenverband BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. entwickelt wurde. Diese Methode ermöglicht eine angemessene Umwandlung der in Energieausweisen vorhandenen Farbskala in eine Buchstabenklassifizierung. Die Methode folgt dem Verfahren in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, d.h. die Einstufung der Effizienzklassen in den Farbskalen für Nichtwohngebäude erfolgt bei bedarfsbasierten Ausweisen auf der Basis des Primärenergiebedarfs und bei verbrauchs-basierten Ausweisen auf der Basis des Endenergieverbrauchs.

Alternativ kann der Nachweis durch folgende anerkannte Zertifizierungen geführt werden: Durch eine BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) Zertifizierung mit mindestens „sehr gut“ (ab 55% Gesamterfüllungsgrad bezogen auf Kriterien wie bspw. Material, Transport, Abfall, Wasser, Gesundheit und Wohlbefinden, Umwelt, Energie, Boden und Ökologie sowie Management erhält das Gebäude ein Zertifikat „sehr gut“) oder durch eine DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) Zertifizierung mit mindestens „Silber“ (ab 50% Gesamterfüllungsgrad bezogen auf Kriterien wie bspw. Klimaschutz und Energie, Wasser, Wertstoffmanagement, Betriebskosten, Risikomanagement und Werterhalt, Beschaffung und Bewirtschaftung, Innenraumkomfort, Nutzerzufriedenheit, Mobilität erhält das Gebäude ein Zertifikat in „Silber“).

Sowohl bei der BREEAM Zertifizierung als auch bei der DGNB Zertifizierung handelt es sich um anerkannte Methoden zur Nachhaltigkeitsbewertung, mit der Gebäude zertifiziert werden können. Das entsprechende Level der Zertifizierung gem. BREEAM oder DGNB lässt einen unmittelbaren und objektiven Rückschluss auf die Erfüllung der vorstehenden Merkmale einer Immobilie zu. Die Zertifizierungen werden von unabhängigen Stellen erteilt und sind subjektiven Einflüssen entzogen. Sie werden laufend weiterentwickelt und an nationale und internationale Normen und Gesetzgebungen angepasst. BREEAM und DGNB gehören zu den weltweit führenden Zertifizierungssystemen von nachhaltigen Gebäuden.

Zu 3): Die Messung der Erreichung des sozialen Merkmals der Leistung eines Beitrags zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen durch die Zurverfügungstellung geförderten und somit bezahlbaren Wohnraums erfolgt durch den Nachweis, wenn mindestens 50% der Mietflächen einer Immobilie auf geförderten Wohnraum entfallen. Die Messung der Erreichung des sozialen Merkmals der Leistung eines Beitrags zur sozialen Integration durch Bildung und Pflege durch die Zurverfügungstellung von Flächen zum Betrieb von Bildungs- und Pflegeeinrichtungen erfolgt durch den Nachweis, wenn mindestens 50% der Mietfläche einer Immobilie für Bildungszwecke (wie z. B. den Betrieb einer Universität oder einer Kindertagesstätte) bzw. für Pflegezwecke (wie z. B. Pflegeheime) durch den Abschluss entsprechender Mietverträge zur Verfügung stehen.

● **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?**

Mit dem Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen (auch nicht teilweise) getätigt.

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.

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

Mit dem Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen (auch nicht teilweise) getätigt.

■ **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Mit dem Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen (auch nicht teilweise) getätigt.

■ **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:**

Mit dem Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen (auch nicht teilweise) getätigt.

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 Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

- Ja
 Nein

Das Finanzprodukt berücksichtigt bei möglichen Immobilieninvestitionen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Das Finanzprodukt berücksichtigt hierbei folgende Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen:

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße
Fossile Brennstoffe	Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen
Energieeffizienz	Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz <small>((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C)+ (Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU))</small> <hr/> <small>Wert der Immobilien, die EPC- und NZEB-Vorschriften unterliegen</small>
Abfall	Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde

Um diese Berücksichtigung sicherzustellen, werden im Rahmen des Ankaufs entsprechende Szenarien abgeleitet und in die Bewertung eines sog. Scorings aufgenommen. Sofern die so erreichte Punktzahl bzw. die im Rahmen des zugrunde gelegten Szenarios erreichbare Punktzahl mind. 7,5 Punkte beträgt, erfüllt die Immobilie die gesetzten Kriterien bzw. bei einer Punktzahl von < 7,5 Punkten werden die gesetzten Kriterien nicht erfüllt. Anschließend wird unter Berücksichtigung der anzukaufenden Immobilie der Anteil an Immobilien, die die gesetzten Kriterien erfüllen, auf Basis der aktuellen Verkehrswerte ermittelt.

Ein Ankauf einer Immobilie ist nur möglich, wenn die Erfüllung der festgelegten 75% oder mehr der Verkehrswerte der Immobilien die ökologischen und/oder sozialen Merkmale und die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen in einer Gesamtbetrachtung auf Ebene des Immobilienportfolios erfüllen.

Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen des Sondervermögens auf die Nachhaltigkeitsfaktoren sind im Jahresbericht des Sondervermögens verfügbar.



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

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Für das Sondervermögen wird als Anlageziel das Erreichen einer nachhaltigen Rendite durch den Aufbau und die Bewirtschaftung eines Portfolios von mehreren (direkt und/oder indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Das Anlageziel soll über regelmäßig zufließende Mieterträge, Zinserträge und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes erreicht werden. Bei der Verfolgung des Anlageziels wird explizit die Anlage in Vermögensgegenständen mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen berücksichtigt.

Die Gesellschaft investiert für das Sondervermögen fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens direkt oder indirekt in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein, wobei Immobilien-Gesellschaften auch in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein dürfen. Im Hinblick auf die Nutzungsarten der Immobilien liegt der Fokus auf den Nutzungsarten Büro, Logistik, Hotel, Einzelhandel und Wohnen. Es können allerdings auch vereinzelt Immobilien mit anderen Nutzungsarten (wie z. B. Studentenwohn- oder Pflegeheime) erworben werden, sodass das Sondervermögen hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien grundsätzlich flexibel ist. Für das Sondervermögen werden sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien erworben. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20 % des Wertes des Sondervermögens (wobei die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen sind) nicht übersteigen.

Alle direkt oder indirekt von dem Sondervermögen zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der mehrheitliche Teil (mind. 75 %) der Verkehrswerte der Immobilien wird auf Immobilien entfallen, die ökologische und/oder soziale Merkmale und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen.

Die Anlagestrategie wird im Investmentprozess wie folgt umgesetzt:
Die Gesellschaft wendet bei allen potenziellen Anlagen des Sondervermögens interne Due Diligence-Verfahren und Richtlinien an, um die Anlagestrategie entsprechend umzusetzen. Für die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen, hat die Gesellschaft ein internes Scoring-Modell entwickelt. Das Scoring prüft dabei, ob die festgelegten Kriterien im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für das Portfolio zu 75 % oder mehr erfüllt sind.

Darüber hinaus hat Schroders ein Investment-Komitee errichtet, um die Gesellschaft bei ihren Anlageentscheidungen zu unterstützen. Neben der Expertise der Schroders Gruppe wird die Gesellschaft auch externe Dienstleister, beispielsweise im Rahmen einer Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess, zur Unterstützung für die Bewertung der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale sowie der Beurteilung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der für Rechnung des Sondervermögens zu erwerbenden bzw. erworbenen Vermögensgegenstände hinzuziehen. Vor der Einreichung des Investitionsberichts in das Investment-Komitee werden im Rahmen der Risikoprofilüberprüfung die ökologischen und sozialen Merkmale und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sowie das Risikoprofil auf Konformität mit den Anlagegrundsätzen geprüft.

Zur allgemeinen Anlagestrategie des Finanzprodukts siehe zudem insbesondere auch die Ausführungen unter Ziffer „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ im Verkaufsprospekt.

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

Der Schroders Immobilienwerte Deutschland investiert in Immobilien, die bestimmte Mindeststandards bzw. Marktstandards im Bereich der Nachhaltigkeit auf der Grundlage der Beurteilung der Gesellschaft erfüllen, wie beispielsweise Labels oder nationale gesetzliche Regelungen.

Die Gesellschaft wendet bei allen potenziellen Anlagen des Sondervermögens interne Due Diligence-Verfahren und Richtlinien an, um die Anlagestrategie entsprechend umzusetzen. Für die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat die Gesellschaft ein internes Scoring-Modell entwickelt.

Darüber hinaus hat Schroders ein Investment-Komitee errichtet, um die Gesellschaft bei ihren Anlageentscheidungen zu unterstützen. Neben der Expertise der Schroders Gruppe wird die Gesellschaft auch externe Dienstleister, beispielsweise im Rahmen einer Sustainability Due Diligence im Ankaufsprozess, zur Unterstützung für die Bewertung der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale sowie der Beurteilung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen der für Rechnung des Sondervermögens zu erwerbenden bzw. erworbenen Vermögensgegenstände verwenden.

Vor der Einreichung des Investitionsberichts in das Investment-Komitee werden im Rahmen der Risikoprofilüberprüfung die ökologischen und sozialen Merkmale und die Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sowie das Risikoprofil auf Konformität mit den Anlagegrundsätzen geprüft.

Im Rahmen der Investitionen in Bestandsimmobilien und in der fortlaufenden Bewirtschaftung dieser Immobilien wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen und sozialen Merkmale konkrete Maßnahmen zu deren jeweiliger Verbesserung erarbeiten und diese grundsätzlich umsetzen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse der Prüfung erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Die Prüfung kann unter Umständen aber auch zu dem Ergebnis führen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind.

Die Gesellschaft beabsichtigt, sofern vorhanden, Green Building Zertifizierungen (z. B. BREEAM oder DGNB) in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu erneuern. Sie beabsichtigt, die Empfehlungen aus Green Building Zertifizierungsberichten, Sustainability Due Diligence oder Nachhaltigkeits-Audits in die Objektstrategie und Mehrjahresplanung zu integrieren und umzusetzen. Darüber hinaus können auch Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, z. B. durch Reduzierung des Primärenergiebedarfs, durchgeführt werden.

Die Gesellschaft wird im Rahmen eines Energiemanagementprogramms kontinuierlich Daten zum Energie- und Ressourcenverbrauch erheben, analysieren und überwachen. Hiermit soll das Ziel, die Reduzierung des Verbrauchs von z. B. Strom, Gas und Wasser, erreicht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, schließt die Gesellschaft beispielsweise entsprechende Service-Verträge zur Optimierung von Energie- und Ressourcenverbrauch mit Dienstleistern ab. Die Dienstleister verpflichten sich in diesen Verträgen, die Gesellschaft im Hinblick auf die Verbesserung des Energie- und Ressourcenverbrauchs der Immobilien zu unterstützen. Beispielsweise werden sie verpflichtet, Daten in ein Sustainability Software Management System einzupflegen, die Installation von Zählern mit automatischer Datenerfassung zu veranlassen, Fernablesesysteme zu nutzen, um den Gebäudebetrieb und die Energierverbrauchtrends besser zu verstehen und Konzepte zur Energieeinsparung mitzuteilen.

Bei Umbauten wird regelmäßig eine Prüfung auf Integrierbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen angestrebt, um die Energieeffizienz der Bestandsimmobilien weiter zu verbessern. Eine Umsetzung der Maßnahmen erfolgt insbesondere nach Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit.

Darüber hinaus wird die Gesellschaft Mindestausschlüsse im Rahmen ihrer Liquiditätsanlage in Bezug auf die Unternehmen (Emittenten, Banken) berücksichtigen, indem ausgeschlossen wird, dass die Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, die die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen schwere Verstöße dagegen öffentlich bekannt geworden sind. Diese Mindestausschlüsse für Liquiditätsanlagen stellen ein weiteres verbindliches Element dar.

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?**

Als ein Immobilien-Sondervermögen investiert das Finanzprodukt (direkt und indirekt) in Immobilien als Sachwerte ohne Unternehmensbezug. Sofern im Rahmen der Liquiditätsanlagen des Finanzprodukts jedoch relevant, wird sichergestellt, dass lediglich Investitionen in Unternehmen und bei Emittenten getätigt werden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) anerkannt haben. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung aus den folgenden vier Bereichen einzuhalten:

1. Menschenrechte gemäß den diesbezüglichen Verträgen und Erklärungen der Vereinten Nationen;
2. Arbeitsnormen wie Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung, die Beseitigung von Zwangsarbeit, die effektive Abschaffung von Kinderarbeit und die Beseitigung von Diskriminierung am Arbeitsplatz;
3. Umweltschutzprinzipien wie Vorsorgeprinzip, Initiativen für größeres Umweltbewusstsein und Nutzung umweltfreundlicher Technologien und
4. Korruptionsprävention.

Darüber hinaus verpflichten sich Unternehmen, Lösungen zu entwickeln, um die siebzehn nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen zu fördern, wie sie in der Agenda 2030 der Vereinten Nationen festgeschrieben wurden.

Um die Berücksichtigung der Grundsätze des United Nations Global Compact im Rahmen der Liquiditätsanlagen des Finanzprodukts zu gewährleisten, werden bspw. Datenbanken spezialisierter Institutionen genutzt oder die Unternehmen aufgefordert, die Anerkennung des UN Global Compact zu bestätigen.



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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten 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

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die Gesellschaft investiert für das Sondervermögen fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens direkt oder indirekt in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Der mehrheitliche Teil (mind. 75%) der Verkehrswerte der Immobilien wird auf Immobilien entfallen, die ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen. Darüber hinaus kann die Gesellschaft bis zu 25% der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren, die nicht die vorher genannten Kriterien erfüllen. Außerdem können bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen investiert werden, welche wiederum nicht die vorher genannten Kriterien erfüllen müssen. Im Rahmen ihrer Liquiditätsanlagen schließt die Gesellschaft jedoch aus, dass die Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenständen angelegt werden, die die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen schwere Verstöße dagegen öffentlich bekannt geworden sind.



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

Das Finanzprodukt darf Derivate nur einsetzen, um Währungs-, Kredit- und Zinsrisiken des Sondervermögens zu steuern. Leerverkäufe sind nicht zulässig.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.



In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Das Finanzprodukt strebt keine taxonomiekonformen Investitionen an. Der Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen beträgt somit 0%. Das Finanzprodukt erwirbt keine Staatsanleihen.

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

- Ja
 in fossiles Gas in Kernenergie
 Nein

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

Das Finanzprodukt strebt keine taxonomiekonformen Investitionen an. Der Mindestanteil an taxonomiekonformen Investitionen beträgt somit 0%. Das Finanzprodukt erwirbt keine Staatsanleihen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*




2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



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

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.

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

● **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten?**

Das Finanzprodukt strebt keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten an. Somit beträgt der Mindestanteil 0%.



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Mit dem Finanzprodukt werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Mit dem Finanzprodukt werden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens können in Liquiditätsanlagen und bis zu 25% der Verkehrswerte der Immobilien in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden, welche nicht die ökologischen und sozialen Merkmale, wie oben beschrieben, erfüllen. Im Rahmen ihrer Liquiditätsanlage schließt die Gesellschaft jedoch aus, dass die Mittel des Sondervermögens bei Unternehmen oder in Vermögensgegenstände angelegt werden, die die Grundsätze des UN Global Compact nicht anerkannt haben oder von denen schwere Verstöße dagegen öffentlich bekannt geworden sind. Darüber hinaus wird bei den Immobilienanlagen darauf geachtet, dass die Dienstleister mindestens zur Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, der Gewährleistung des Datenschutzes und zur Offenlegung von Informationen verpflichtet werden.

Das Finanzprodukt darf Derivate nur einsetzen, um Währungs-, Kredit- und Zinsrisiken des Sondervermögens zu steuern. Leerverkäufe sind nicht zulässig.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/fonds-und-strategien/real-estate/immobilienwerte-deutschland/dokumente/>

HGHI TOWER



HGHI TOWER

NBT Next Big Thing

Königsplatz

ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN

Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,

Frankfurt am Main, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen **Schroders Immobilienwerte Deutschland**, die nur in Verbindung mit den für dieses 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 als 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; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände sind ausgeschlossen. Hingegen ist eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB zulässig.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbau-

rechts 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 Verwahrungsaufgaben 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 Nummer 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch

erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

§ 3 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 Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung

der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 6 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 § 240 KAGB gewähren.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
 - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
 - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
 - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
 - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem 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 Absatz 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 begebenen Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten,
 - 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 gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

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

der gehaltenen Vermögensgegenstände sind ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.

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

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
 - a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
 - b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
 - c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

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

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 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, wobei eine Anrechnung dieser kurzfristigen Kredite auf die Grenzen nach Satz 1 nicht stattfindet. 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 Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlage-summe 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 als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahme-verlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
5. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
6. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann

abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

7. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 5 und Absatz 6 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

8. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden, soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes geregelt ist, 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 den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundes-

anzeiger 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 Fall 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 ihre 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.

- 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 Investmentfonds des BVI Bundesverband

Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle (nachfolgend „BVI“) anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment
und Asset Management e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin

Telefon: (030) 64 49 046-0
Telefax: (030) 64 49 046-29

E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

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:
De-ClientService@schroders.com

BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN

Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,

Frankfurt am Main, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen **Schroders Immobilienwerte Deutschland**, die nur in Verbindung mit den für dieses 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. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen

Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

3. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Aktivvermögens (die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Investmentfonds ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten) des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG. Die Immobilien müssen in Deutschland belegen sein.

Alle direkt oder indirekt von dem Sondervermögen zu erwerbenden Immobilien werden einer von der Gesellschaft selbst oder gemeinsam mit einem externen Dienstleister festgelegten Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der mehrheitliche Teil (mind. 75 %) der Verkehrswerte der Immobilien wird auf Immobilien entfallen, die ökologische und/oder soziale Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Nähere Angaben dazu können dem Verkaufsprospekt entnommen werden.

§ 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. Immobilien-Gesellschaften dürfen in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässig sein.

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 Prozent 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

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, aus Bauverträgen und die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen 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 3 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

§ 5 Währung des Sondervermögens und Währungsrisiko

Die Währung des Sondervermögens lautet auf Euro.

§ 6 Derivate mit Absicherungszweck – Wahlvorbehalt

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

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie

auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

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

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

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegen-

ständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

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

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Darlehen oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden nicht abgeschlossen.

ANTEILKLASSEN

§ 8 Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen, sowie folgender weiterer Ausgestaltungsmerkmale unterscheiden: Übertragbarkeit (siehe § 10 Absätze 2 und 3), Ausgabeaufschlag (siehe § 9 Absatz 1), Verwaltungsvergütung (siehe § 11 Ziffer I. Nr. 1 lit. a)), Mindestanlagesumme (siehe § 10 Absatz 1) oder einer Kombination dieser Merkmale.

- Anteilklasse P
- Anteilklasse Gothaer
- Anteilklasse S
- Anteilklasse I
- Anteilklasse E

Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

2. Der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis ist für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Anteilwerts einer Anteilklasse sind die Kosten der Auflegung der jeweiligen Anteilklasse, die für eine Anteilklasse erfolgenden Ausschüttungen sowie aus dem Sondervermögen ggf. abzuführender Steuern und die Verwaltungsvergütung, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, jeweils ausschließlich dieser spezifischen Anteilklasse zuzuordnen.
3. Der Erwerb von Vermögensgegenständen erfolgt einheitlich für das ganze Sondervermögen. Ein Erwerb von Vermögensgegenständen nur für einzelne Anteilklassen ist nicht zulässig.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt für die Anteilklasse P 5,00% des Anteilswerts und für die drei Anteilklassen Gothaer, S und I jeweils 3,00% des Anteilswerts. Für die Anteilklasse E wird kein Ausgabeaufschlag erhoben. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 10 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Der Erwerb von Anteilen der Anteilklassen S und I ist an die im Verkaufsprospekt genannte jeweilige Mindestanlagesumme gebunden. Die Anteile der Anteilklassen P und Gothaer sind für das breite Publikum bestimmt und der Erwerb von Anteilen der Anteilklassen P und Gothaer ist an keine Mindestanlagesumme gebunden.
2. Die Anteile der Anteilklasse E sind exklusiv für die Gesellschaft sowie den Gothaer Konzern bestimmt. Die Anteile der Anteilklasse E dürfen daher exklusiv nur von der Gesellschaft sowie deren verbundene Unternehmen und von Gruppengesellschaften des Gothaer Konzerns erworben werden.
3. Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile der Anteilklasse E nicht übertragen werden. Eine Übertragung von Anteilen dieser Anteilklasse kann nur unter der Voraussetzung der ausdrücklichen Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12 Absatz 3 bis 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.
4. 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.

5. Beim Anteilklassentausch finden Mindesthalte- und Rückgabefristen keine Anwendung. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen.

§ 11 Kosten

I. Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

Sofern nachfolgend auf eine „Abrechnungsperiode“ abgestellt wird, entspricht diese stets dem Geschäftsjahr des Sondervermögens.

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

a) **Verwaltungsvergütung**

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens für jede Anteilklasse eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu (i) 1,00% für die Anteilklasse P, (ii) 1,00% für die Anteilklasse Gothaer, (iii) 0,60% für die Anteilklasse S, (iv) 0,53% für die Anteilklasse I und (v) 0,30% für die Anteilklasse E des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich 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 1,00% des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 1,00% der Baukosten erhoben werden.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt für laufende Beratungsleistungen in Zusammenhang mit dem Investment und Asset Management aufgrund eines entsprechenden Advisory Vertrags für jede Anteilklasse eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer I.1.a) abgedeckt.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,05% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern I.1.a), I.2. und I.3.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern I.1.a), I.2. und I.3. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu (i) 1,05% für die Anteilklasse P, (ii) 1,05% für die Anteilklasse Gothaer, (iii) 0,65% für die Anteilklasse S, (iv) 0,58% für die Anteilklasse I und (v) 0,35% für die Anteilklasse E des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des auf die jeweilige Anteilklasse bezogenen anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. 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 (wie 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, wesentliche Anlegerinformationen);
- 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 Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft 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) 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;
- p) die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung sowie der Bebauung 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.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern I.1.b), I.5.a) und I.5.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 gem. Ziffer I.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 Kauf- bzw. Verkaufspreis 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 gem. den Ziffern I.5.a) und I.5.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

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

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 behält sich die Gesellschaft vor, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind 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 Einhalts 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 Ge-schäftsjahren 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 vor-getragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Er-träge 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. Januar eines Kalenderjahrs und endet am 31. Dezember desselben Kalenderjahrs. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das mit der Auflegung des Sondervermögens beginnt und am 31. Dezember desselben Jahres endet.



Schroders – für das, was am meisten zählt

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen unsere Kunden, die Verwirklichung ihrer finanziellen Ziele und der Aufbau von künftigem Wohlstand.

Weltweit haben uns Anleger ein Vermögen von 831,2 Milliarden Euro anvertraut. Als globaler Investment-Manager bieten wir ein breites Anlagespektrum, entwickelt für die unterschiedlichsten Bedürfnisse von professionellen und privaten Anlegern, Finanzinstituten sowie vermögenden Kunden.

Seit mehr als 200 Jahren pflegen wir die partnerschaftliche Beziehung zu unseren Kunden und bleiben Prinzipien treu: Unsere Kunden stehen im Mittelpunkt bei allem, was wir tun. Sie vertrauen darauf, dass wir nachhaltige Erträge liefern, sowohl in Zeiten wirtschaftlicher Stärke als auch in Zeiten der Unsicherheit.

Wir sind ein globales Unternehmen, das lokal geführt wird. Unsere internationale Präsenz ermöglicht ein tiefes Verständnis für die Bedürfnisse unserer Kunden vor Ort – so bringen wir kontinuierlich über alle Geschäftsfelder hinweg die jeweils passende Expertise ein.

Als aktiver Investment-Manager können wir einen positiven Beitrag für unsere Kunden und die Gesellschaft als Ganzes leisten – davon sind wir überzeugt. Wir bringen Menschen und Daten zusammen, um genau die Trends zu identifizieren, die ausschlaggebend sein werden für den Wohlstand von Anlegern, Unternehmen und zukünftigen Generationen.

Quelle: Schroders. Stand: 31. Dezember 2022



EST. 1804

Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Taunustor 1 (TaunusTurm), 60310 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 97 57 17-700 E-Mail: De-ClientService@schroders.com

 **schroders.com**

 **@SchrodersDE**

Wichtige Hinweise: Dieses Dokument dient nur Informationszwecken und ist keinesfalls als Werbematerial gedacht. Das Material stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments oder Wertpapiers oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Die bereitgestellten Informationen sind nicht als Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch zu verstehen und berücksichtigen nicht die besonderen Umstände des Empfängers. Die hierin aufgeführten Informationen gelten als zuverlässig. Schroders garantiert jedoch nicht deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Für Fehler oder Meinungen wird keine Verantwortung übernommen. **Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Anteilspreise und das**

daraus resultierende Einkommen können sowohl steigen als auch fallen; Anleger erhalten eventuell den investierten Betrag nicht zurück. Schroders ist ein Datenverantwortlicher in Bezug auf Ihre personenbezogenen Daten. Informationen dazu, wie Schroders Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, finden Sie in unserer Datenschutzrichtlinie, die Sie unter <https://www.schroders.com/de-de/de/privatanleger/datenschutz/> einsehen oder bei Schroders anfordern können, falls Sie auf diese Webseite keinen Zugriff haben. Schroders hat in diesem Dokument eigene Ansichten und Meinungen zum Ausdruck gebracht. Diese können sich ändern. Herausgegeben von Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Taunustor 1, 60310 Frankfurt am Main. Für Ihre Sicherheit kann die Kommunikation aufgezeichnet oder überwacht werden.