



SwissLife  
Asset Managers

*Swiss Life REF (DE) European  
Real Estate Living and Working*

# Verkaufsprospekt

Einschließlich Anlagebedingungen (gültig ab 25. Januar 2017)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einführung</b>	<b>8</b>
<b>Sondervermögen</b>	<b>10</b>
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit	10
<b>Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement</b>	<b>10</b>
<b>Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung</b>	<b>11</b>
<b>Die Beteiligten im Überblick</b>	<b>12</b>
<i>Kapitalverwaltungsgesellschaft</i>	12
<i>Gesellschafter</i>	12
<i>Geschäftsführung</i>	12
<i>Aufsichtsrat</i>	12
<i>Verwahrstelle</i>	13
<i>Asset und Property Manager</i>	13
<i>Fondsadministration</i>	13
<i>Vertriebsgesellschaft</i>	13
<i>Wirtschaftsprüfer</i>	13
<i>Externe(r) Bewerter</i>	13
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	<b>14</b>
<i>Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel</i>	14
<b>Verwahrstelle</b>	<b>15</b>
<i>Identität der Verwahrstelle</i>	15
<i>Aufgaben der Verwahrstelle</i>	15
<i>Interessenkonflikte</i>	15
<i>Unterverwahrung</i>	15
<i>Haftung der Verwahrstelle</i>	15
<i>Zusätzliche Informationen</i>	15
Kein Einsatz eines Primebroker	15
<b>Risikohinweise</b>	<b>16</b>
Risiken einer Anlage in das Sondervermögen	16
<i>Schwankung des Anteilwerts des Sondervermögens</i>	16
<i>Mindesthalte- und Rückgabefrist</i>	16
<i>Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte</i>	16
<i>Aussetzung der Anteilrücknahme an dem Sondervermögen</i>	17
<i>Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens</i>	17
<i>Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung</i>	18
<i>Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte</i>	18
<i>Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen</i>	18

<i>Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)</i>	18
<i>Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft</i>	18
<i>Einstellung der Ausgabe neuer Anteile</i>	19
<i>Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens</i>	19
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)	19
<i>Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht</i>	19
<i>Bewertungsrisiken</i>	25
<i>Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage</i>	25
<i>Wertveränderungsrisiken</i>	26
<i>Kapitalmarktrisiko</i>	26
<i>Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren</i>	26
<i>Zinsänderungsrisiko</i>	26
<i>Risiko von negativen Habenzinsen</i>	26
<i>Inflationsrisiko</i>	27
<i>Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile</i>	27
<i>Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko</i>	27
Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)	27
<i>Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile</i>	28
<i>Risiko aus der Anlage in nicht marktgehandelte Vermögensgegenstände</i>	28
<i>Risiko durch Finanzierungsliquidität</i>	28
<i>Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern</i>	28
Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	29
<i>Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)</i>	29
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	29
<i>Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen</i>	29
<i>Länder- oder Transferrisiko</i>	29
<i>Rechtliche und politische Risiken</i>	30
<i>Schlüsselpersonenrisiko</i>	30
<i>Verwahrrisiko</i>	30
<i>Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)</i>	31
<i>Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit</i>	31
<i>Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen</i>	31
Besondere Risiken bei der Anlage in Wohnimmobilien	31
<i>Vermietungssituation/Anschlussvermietung</i>	31
<i>Veränderung der rechtlichen Grundlagen</i>	32
<i>Instandhaltung/Werterhaltung</i>	32
<i>Neubauvorhaben/Bauprojekte</i>	32
Steuerliche Risiken	32
<i>Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen</i>	32
<i>Risiko der Anwendung der sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung</i>	32
<i>Risiko des Verlustes der Qualifikation als Investmentfonds</i>	33
<i>Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens</i>	33
<b>Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens</b>	<b>34</b>

<b>Bewerter und Bewertungsverfahren</b>	<b>35</b>
Externe Bewerter	35
<i>Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf</i>	35
<i>Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>	35
<i>Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien</i>	36
<b>Profil des typischen Anlegers</b>	<b>37</b>
<b>Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik</b>	<b>38</b>
<i>Immobilien</i>	38
<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>	39
<i>Belastung mit einem Erbbaurecht</i>	40
<i>Liquiditätsanlagen</i>	40
<i>Bankguthaben</i>	41
<i>Geldmarktinstrumente</i>	41
<i>Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente</i>	42
<b>Mindestliquidität</b>	<b>44</b>
<b>Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen</b>	<b>44</b>
<b>Derivate zu Absicherungszwecken</b>	<b>45</b>
<i>Grundformen von Derivaten sind:</i>	45
<i>Terminkontrakte</i>	45
<i>Swaps</i>	46
<i>In Wertpapieren verbriefte Derivate</i>	46
<i>Notierte und nicht notierte Derivate</i>	46
<i>Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte</i>	46
<i>Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken</i>	46
<b>Wertpapier-Darlehen</b>	<b>47</b>
<b>Wertpapier-Pensionsgeschäfte</b>	<b>47</b>
<b>Wertentwicklung</b>	<b>47</b>
<b>Einsatz von Leverage</b>	<b>48</b>
<b>Börsen und Märkte</b>	<b>49</b>
<b>Teilinvestmentvermögen</b>	<b>49</b>
<b>Anteile</b>	<b>50</b>
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	50
Ausgabe und Rücknahme der Anteile	50
<i>Ausgabe von Anteilen</i>	50
<i>Rücknahme von Anteilen</i>	50
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	51

<i>Orderannahmeschluss</i>	51
Verfahren bei der Vermögensbewertung	51
<i>Immobilien</i>	51
<i>Bauleistungen</i>	52
<i>Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</i>	52
<i>Liquiditätsanlagen</i>	52
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	53
<i>An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände</i>	53
<i>Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs</i>	53
<i>Nicht notierte Schuldverschreibungen</i>	53
<i>Geldmarktinstrumente</i>	53
<i>Optionsrechte und Terminkontrakte</i>	53
<i>Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen</i>	53
<i>Zusammengesetzte Vermögensgegenstände</i>	53
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	54
Liquiditätsmanagement	55
<i>Allgemeines</i>	55
<i>Liquiditätssteuerung</i>	56
<b>Kosten</b>	<b>57</b>
Anfängliche Kosten: Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	57
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	57
Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten	57
1. <i>Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind:</i>	57
2. <i>Verwahrstellenvergütung</i>	57
3. <i>Aufwendungen zulasten des Sondervermögens</i>	57
4. <i>Transaktionskosten</i>	58
5. <i>Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten</i>	58
6. <i>Zusätzliche Kosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften</i>	58
Angabe einer Gesamtkostenquote	59
Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen	59
<b>Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>	<b>60</b>
Ermittlung der Erträge	60
Ertragsausgleichsverfahren	60
Verwendung der Erträge	60
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	61
Gutschrift der Ausschüttungen, Kosten Dritter	61
<b>Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften</b>	<b>62</b>
<b>Steuervorschriften</b>	<b>62</b>
<b>Bis zum 31. Dezember 2017 geltende Steuervorschriften</b>	<b>63</b>
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	63

<i>Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung</i>	63
<i>Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung</i>	64
<i>Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung</i>	64
<i>Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien</i>	64
<i>Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften</i>	65
<i>Negative steuerliche Erträge</i>	65
<i>Substanzauskehrungen</i>	65
<i>Werbungskosten auf Anleger-Ebene</i>	65
<i>Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i>	65
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	66
<i>Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge</i>	66
<i>Ausländische Mieterträge</i>	66
<i>Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien</i>	66
<i>Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien</i>	66
<i>In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)</i>	67
<i>Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften</i>	67
<i>Negative steuerliche Erträge</i>	67
<i>Substanzauskehrungen</i>	67
<i>Rückgabe- und Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene</i>	68
Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen	68
Steuerausländer	68
Solidaritätszuschlag	69
Kirchensteuer	69
Ausländische Quellensteuer	69
Ertragsausgleich	69
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	69
Zwischengewinnbesteuerung	69
Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	70
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	70
Einhaltung der steuerlichen Anlagebestimmungen	71
EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung	71
Grunderwerbsteuer	71
<b>Ab dem 01. Januar 2018 geltende Steuervorschriften (Überblick)</b>	<b>72</b>
Regimewechsel	73
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	73
<i>Gewinnausschüttungen</i>	73
<i>Kapitalrückzahlungen</i>	73
<i>Vorabpauschale</i>	73
<i>Besteuerung bei Veräußerung oder Rückgabe</i>	73
<i>Teilfreistellung</i>	74
<i>Kapitalertragsteuer</i>	74

<i>Hinzurechnungsbesteuerung</i>	74
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	74
<i>Gewinnausschüttungen</i>	74
<i>Kapitalrückzahlungen</i>	74
<i>Vorabpauschale</i>	74
<i>Besteuerung bei Veräußerung oder Rückgabe</i>	75
<i>Teilfreistellung</i>	75
<i>Kapitalertragsteuer</i>	75
<i>Hinzurechnungsbesteuerung</i>	75
<b>Auslagerungen</b>	<b>76</b>
<i>Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:</i>	76
<b>Dienstleister</b>	<b>77</b>
<b>Interessenkonflikte</b>	<b>78</b>
Interessenkonflikte	78
<i>Darstellung der wesentlichen (potenziellen) Interessenkonflikte</i>	78
<i>Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft</i>	78
<i>Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner</i>	79
<i>Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer</i>	79
Faire Behandlung der Anleger/Umgang mit Interessenkonflikten	79
<i>Faire Behandlung der Anleger</i>	80
<b>Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer</b>	<b>80</b>
<b>Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens</b>	<b>81</b>
Auflösung des Sondervermögens	81
Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	81
Verschmelzung des Sondervermögens	81
Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	82
Übertragung des Sondervermögens	82
<b>Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen</b>	<b>83</b>
Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB	83
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	83
<b>Anlagebedingungen</b>	<b>85</b>
Allgemeine Anlagebedingungen	85
Besondere Anlagebedingungen	95

# Einführung

Dieser Verkaufsprospekt wird von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Swiss Life KVG“ oder „Gesellschaft“) erstellt und herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine Investition in Anteile an dem Immobilien-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working („Sondervermögen“) wünschen.

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

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

Bei den in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen.

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

## Anlagebeschränkungen für US-Personen

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

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

Die ladungsfähige Anschrift sowie Handelsregisternummer und gesetzliche Vertreter der Gesellschaft, der Verwahrstelle und der Vertriebsgesellschaft sind unter dem Abschnitt „Die Beteiligten im Überblick“ dieses Verkaufsprospektes genannt. Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt.

Gemäß § 18 der Allgemeinen Anlagebedingungen ist für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis zumindest auch das Gericht am Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, zuständig.

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



Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (nachfolgend „BVI“) anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
 Bundesverband Investment und Asset Management e. V.  
 Unter den Linden 42  
 10117 Berlin  
 Telefon: (030) 64 49 04 60  
 Telefax: (030) 64 49 04 629  
 E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden.

Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank  
 Postfach 11 12 32  
 60047 Frankfurt  
 Telefon: (069) 23 88 -19 07 oder -19 06  
 Telefax: (069) 23 88 -19 19  
[schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
[www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

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

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

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

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

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

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
 Heusenstamm, den 25. Januar 2017

## Sondervermögen

### Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“. Es wurde am 22. Dezember 2016 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an.

Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative

Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. In welche Vermögensgegenständen die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz („**InvStG**“) und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Die Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen wie das vorliegende Sondervermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) genehmigt werden.

Die Kennnummern des Sondervermögens lauten wie folgt:

WKN: A2ATC3

ISIN: DE000A2ATC31

Name: Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working // Std.-Langbez.: Swis.Lif.REF(DE)Eur.R.E.L.a.W.

## Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

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

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

# Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die Anlagebedingungen sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft (soweit die Anlagegrundsätze des Sondervermögens betroffen sind) und durch die BaFin. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder

- a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder
- b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurück nimmt.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwands-

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

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

# Die Beteiligten im Überblick

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Jahnstr. 54-64  
63150 Heusenstamm

Handelsregister: HRB 49137

Amtsgericht: Offenbach

Telefon: (06104) 64 87-0

E-Mail: kontakt-kvg@swisslife-am.com

www.swisslife-am.com

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

Euro 125.000

## Gesellschafter

Swiss Life Investment Management Holding AG  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zürich  
Schweiz

## Geschäftsführung

*Dr. Christine Bernhofer*

*Ingo Hartlief*

Weitere Mandate:

- Geschäftsführer der CORPUS SIREO Holding GmbH, Köln
- Geschäftsführer (Vorsitzender) der CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm
- Geschäftsführer der CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH, Köln

## Aufsichtsrat

*Herr Stefan Mächler (Vorsitzender)*

- Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life AG
- Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Rüeegg Naegeli AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Corporate Private Care AG
- Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung Technopark Zurich

- Mitglied des Stiftungsrats der ICS (International Community School) Zumikon
- Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Management AG
- Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Life REIM (Switzerland) AG
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Life Investment Management Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Life International Holding AG
- Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Life AG, Niederlassung Deutschland
- Mitglied (Stellvertretender Vorsitzender) des Aufsichtsrats der CORPUS SIREO Holding GmbH
- Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Management (France)
- Präsident des Verwaltungsrats der Swiss LIFE REIM (France)

*Herr Bernhard Berg (stellvertretender Vorsitzender)*

- Chief Executive Officer und Mitglied der Geschäftsführung der CORPUS SIREO Holding GmbH

*Herr Ralph Günther*

- Vorsitzender des Aufsichtsrats der CORPUS SIREO Holding GmbH
- Head of Real Estate Business Development der Swiss Life Asset Managers

*Herr Hermann Inglin*

- Chief Operating Officer der Swiss Life Asset Managers
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Management AG
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Life REIM (Switzerland) AG
- Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Life Funds AG
- Mitglied des Aufsichtsrats der CORPUS SIREO Holding GmbH

*Dr. Bernd Wieberneit*

- Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsführung der CORPUS SIREO Holding GmbH

*Herr Jan Bettink*

- Vorsitzender des Verwaltungsrats FMS Wertmanagement

**Verwahrstelle**

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA  
Kaiserstraße 24  
60311 Frankfurt am Main

**Asset und Property Manager**

CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH  
Jahnstraße 64  
63150 Heusenstamm

CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH  
Aachener Str. 186  
50931 Köln

CORPUS SIREO Asset Management Retail GmbH  
Aachener Str. 186  
50931 Köln

**Fondsadministration**

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg

**Vertriebsgesellschaft**

Die Gesellschaft wird eine oder mehrere Vertriebsgesellschaften für den Vertrieb der Anteile bestimmen. Zum Datum des Prospekt ist noch keine Vertriebsgesellschaft bestimmt.

**Wirtschaftsprüfer**

PricewaterhouseCoopers AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main

**Externe(r) Bewerter**

Michael Buschmann  
Graf-Adolf Platz 12  
40213 Düsseldorf

L+P Dienstleistungs GmbH  
Böheimstraße 8  
86153 Augsburg

Peter Jagel  
Oberanger 34-36  
80331 München

Detlev Braunweiler  
Kaiserstraße 39  
63065 Offenbach

# Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft ist eine am 29. Februar 2016 gegründete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Heusenstamm ist Ort der Hauptverwaltung.

Seit dem 18. November 2016 verfügt die Gesellschaft über eine Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie darf daher folgende inländische Investmentvermögen verwalten:

1. Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB,
2. Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - b) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB,
  - c) Bankguthaben und Geldmarktinstrumente gemäß § 261 Abs. Nr. 7 KAGB.
3. Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285 f. KAGB, welche in die folgenden Vermögensgegenstände investieren:
  - a) Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
  - b) Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3, 5 und 6 KAGB,
  - c) Bankguthaben und Geldmarktinstrumente gemäß § 261 Abs. Nr. 7 KAGB.
4. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in die für Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 bis 260 KAGB zulässigen Vermögensgegenstände investieren.
5. Allgemeine offene inländische Spezial-AIF gemäß § 282 KAGB, unter Ausschluss von Hedgefonds gemäß § 283 KAGB, welche in die für Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 bis 260 KAGB zulässigen Vermögensgegenstände investieren.

Die Gesellschaft darf daneben EU-AIF oder ausländische AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen, verwalten.

## **Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel**

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe von 125.000 Euro.

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

# Verwahrstelle

## Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat das Kreditinstitut Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA, mit Sitz in Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main, die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht.

## Aufgaben der Verwahrstelle

Das KAGB sieht eine Trennung der Verwaltung und der Verwahrung von Sondervermögen vor. Die Verwahrstelle verwahrt die Vermögensgegenstände in Sperrdepots bzw. auf Sperrkonten. Bei Vermögensgegenständen, die nicht verwahrt werden können, prüft die Verwahrstelle, ob die Verwaltungsgesellschaft Eigentum an diesen Vermögensgegenständen erworben hat. Sie überwacht, ob die Verfügungen der Gesellschaft über die Vermögensgegenstände den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen entsprechen. Die Anlage in Bankguthaben bei einem anderen Kreditinstitut sowie Verfügungen über solche Bankguthaben sind nur mit Zustimmung der Verwahrstelle zulässig. Die Verwahrstelle muss ihre Zustimmung erteilen, wenn die Anlage bzw. Verfügung mit den Anlagebedingungen und den Vorschriften des KAGB vereinbar ist. Daneben hat die Verwahrstelle insbesondere folgende Aufgaben:

- Ausgabe und Rücknahme der Anteile des Sondervermögens,
- sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen,
- sicherzustellen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt,
- sicherzustellen, dass die Erträge des Sondervermögens nach den Vorschriften des KAGB und nach den Anlagebedingungen verwendet werden,
- Überwachung von Kreditaufnahmen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie ggf. Zustimmung zur Kreditaufnahme,
- sicherzustellen, dass Sicherheiten für Wertpapierdarlehen rechtswirksam bestellt und jederzeit vorhanden sind.

## Interessenkonflikte

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

## Unterverwahrung

Die Verwahrstelle hat die Verwahrung der Vermögensgegenstände im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht auf etwaige Unterverwahrer übertragen:

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

## 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, es sei denn, 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.

Ebenfalls auf Verlangen übermittelt sie den Anlegern Informationen zu den Gründen, aus denen sie sich für die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Verwahrstelle des Sondervermögens entschieden hat.

## Kein Einsatz eines Primebroker

Ein Primebroker wird für das Sondervermögen nicht eingesetzt.

# Risikohinweise

**Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die 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 in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht. Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.**

## Risiken einer Anlage in das Sondervermögen

Die nachfolgenden Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert bzw. das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Anlage in das Sondervermögen auswirken.

### **Schwankung des Anteilwerts des Sondervermögens**

Der Anteilwert des Sondervermögens berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Sondervermö-

gens entspricht dabei der Summe der zuletzt festgestellten Marktwerte aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens abzüglich der Summe der angesetzten Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Anteilwert des Sondervermögens ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen u. a. 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 Anteilwert des Sondervermögens.

### **Mindesthalte- und Rückgabefrist**

Für das Sondervermögen gilt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten und eine Rückgabefrist von 12 Monaten. Die Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung der Anteile an dem Sondervermögen durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht nicht. Die Möglichkeit der Gesellschaft, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, bleibt hiervon unberührt. Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von 12 Monaten können Wertverluste auftreten, indem der zuletzt festgestellte Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Marktwert zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Beginns der Mindesthalte- und Rückgabefrist fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist erwartet haben.

### **Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte**

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



### **Aussetzung der Anteilrücknahme an dem Sondervermögen**

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

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren sein, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen aussetzen.

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“ sowie § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können. Hierdurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund mangelnder Rückgabemöglichkeiten während der Rücknahmeaussetzung nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt und aufgrund dessen Anteile nicht zurückgenommen werden. Ferner kann die Gesellschaft gezwungen sein, Vermögensgegenstände des Sondervermögens während der Rücknahmeaussetzung unter Verkehrswert zu veräußern und somit der Anteilwert sinken. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahlsumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der

Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann spätestens nach Ablauf von 36 Monaten zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme, zum Erlöschen des Verwaltungsrechts der Gesellschaft und zum Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle führen, welche das Sondervermögen abzuwickeln hat (siehe die Abschnitte „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“). Zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung kann es beispielweise kommen, wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht beschafft werden kann. Eine Abwicklung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre, in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Halte-dauer 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 Rücknahmeaussetzung aufgrund außergewöhnlicher Umstände, z. B. einer Rücknahmeaussetzung mangels Liquidität, zu erheblichen Verlusten durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch unterhalb des Verkehrswertes 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.

### **Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens**

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Kündigung des Verwaltungsrechts steht im kaufmännischen und pflichtgemäßen alleinigen Ermessen der Gesellschaft; eines besonderen Kündigungsgrundes bedarf es nicht. Die Kündigung des Verwaltungsrechts hat zwingend die Aussetzung der Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zur Folge.

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Ausspruch der Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung – die Kündigungsfrist beträgt gemäß § 16 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen mindestens sechs Monate – ganz auflösen, d. h. insbesondere sämtliche

Vermögensgegenstände des Sondervermögens innerhalb des Kündigungszeitraums veräußern und die Verbindlichkeiten des Sondervermögens begleichen. Sofern der Gesellschaft die vollständige Auflösung des Sondervermögens nicht innerhalb der Kündigungsfrist gelingt, beispielweise weil sich die Immobilien innerhalb des Kündigungszeitraums nicht zu mindestens den Verkehrswerten veräußern lassen, geht das Verfügungsrecht über das dann noch verbliebende Sondervermögen, bestehend aus den bis zum Ablauf der Kündigungsfrist durch die Gesellschaft nicht veräußerten Vermögensgegenständen, nach der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen endgültig abzuwickeln, es sei denn, sie überträgt das Verwaltungsrecht für das Sondervermögen mit Genehmigung der BaFin auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

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

#### **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.

#### **Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen**

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

schaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken.

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

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall kostenlos in Anteile des anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umtauschen oder seine Anteile ohne weitere Kosten zurückgeben. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Sondervermögen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe des Anteils können Ertragssteuern anfallen. Bei einem Umtausch der Anteile in Anteile an einem Immobilien-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 Ertragssteuern anfallen. Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten und ihre Anlage – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren.

Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe der Anteile oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ein

bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

### **Einstellung der Ausgabe neuer Anteile**

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

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

### **Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens**

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

## **Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)**

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wech-

selkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind.

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

- **Mittelbare Beteiligungsstruktur/Durchleitungsrisiko**

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

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

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

Vor einer Investition in eine Immobilie wird jeweils eine technische und rechtliche Ankaufsprüfung von Sachverständigen und fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Gesellschaft erfolgt dann anhand eines Auswahlprozesses, der insbesondere die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben nach

den Anlagebedingungen berücksichtigt. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sorgfältiger Auswahl von Sachverständigen und fachkundigen Beratern und sorgfältiger Prüfung durch die Gesellschaft bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen, die der Gesellschaft und/oder ihren sachkundigen Beratern übermittelt werden, können das Ergebnis des Sondervermögens in der Folge negativ beeinflussen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Gesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt, und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus können auch bei Ankaufsprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, Kosten anfallen, die das Sondervermögen zu tragen hat. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines vorzeitigen Abbruchs oder einer fehlgeschlagenen Ankaufsprüfung ggf. Strafzahlungen für das Sondervermögen fällig werden.

- **Marktentwicklung und Marktumfeld**

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

- **Standortrisiko, Mietniveau, Mieterbonität**

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

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

- **Vermietung, Anschlussvermietung und Leerstandsrisiko**

Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen beim Sondervermögen führen. Gravierende Mietausfälle können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Falle einer Fremdfinanzierung der betreffenden Immobilie nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst zu leisten oder andere vertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank etwaige im Zusammenhang mit der Immobilie begebene Sicherheiten verwertet. Die Mieter der Immobilien sind auch berechtigt ihren Mietvertrag aus wichtigem Grund, z. B. bei einer wesentlichen Vertragspflichtverletzung der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Ihrer Eigenschaft als Vermieter, zu kündigen. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses kann das wirtschaftliche Ergebnis (etwa bei Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen) des Sondervermögens signifikant

nachteilig beeinträchtigen, was sich wiederum nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann.

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

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

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

#### • **Versicherung, zufälliger Untergang**

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

Es besteht auch das Risiko, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht erfüllt, woraus dem Sondervermögen ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen kann. Auch Lücken im Versicherungsschutz oder Ausschlussgründe (Verzug der Prämienzahlung oder anderweitige Pflichtverletzungen durch den Versicherten) oder unterschiedliche Auslegungen der

Versicherungsbestimmungen können dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche des Vermieters nicht oder erst nach Verhandlungen oder Rechtstreitigkeiten durchgesetzt werden können, bzw. dass kein oder nur ein teilweiser Versicherungsschutz besteht. Eine Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zumindest vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss.

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

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

#### • **Terrorrisiken**

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

#### • **Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel**

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

Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft für Rech-

nung des Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten für Umweltschäden zu zahlen sein können. Im Verhältnis zu Mietern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen kommen. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudemängeln und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage erheblich schmälern.

- **Projektentwicklung**

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

- **Genehmigungen**

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

- **Baumängel**

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Solche Risiken oder sich verändernde behördliche Auflagen werden insbesondere bei dem Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken basierend auf Schäden dieser Art sind jedoch auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig auszuschließen. Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für das Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Das Baumängelrisiko besteht insoweit zulasten des Sondervermögens. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus

der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand [Kapitaldienst] führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

- **Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistungen**

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

Vor dem Erwerb der Immobilien werden umfassende technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durchgeführt. Dennoch kann das Risiko bestehen, dass neben den zum Zeitpunkt der Investition bereits bekannten Schäden und Mängeln weitere Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht eines oder der Mieter(s) der Immobilie abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von nicht erkannten Baumängeln, ungenügende Mängelbeseitigungen während der Gewährleistungsphase oder die ungenügende Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sind möglicherweise in voller Höhe von den Eigentümern, mithin von der Gesellschaft zulasten des Fondsvermögens zu tragen. Doch auch für den Fall, dass Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Bei Investitionen in Immobilien tragen die jeweiligen Eigentümer damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

- **Instandhaltung und Instandsetzung**

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

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

#### • Öffentlich-rechtliche Risiken

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

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

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

#### • Risiken bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

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

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

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

Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen oder aus einer daraus resultierenden Rückabwicklung des Erwerbs der Immobilie), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. das hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen, die den Verkaufserlös merklich reduzieren können. Sollte der Verkauf einer Immobilie nicht gelingen, bzw. eine Anschlussfinanzierung nicht beschafft werden können, besteht die Möglichkeit, dass die betreffende Immobilie zwangsver-

wertet werden muss. Bei Eintritt dieser Fälle ist es nicht auszuschließen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis des Sondervermögens wesentlich verschlechtert und dies beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag führt. Nach Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- **Blindpool-Risiko**

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

- **Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition**

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

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

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

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

Sollten mit dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die das Sondervermögen zu tragen hätte. Sollte keine Anschlussfinanzierung erhältlich sein, besteht ferner das Risiko, dass die finanzierte Immobilie ggf. zu ungünstigen Konditionen veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden muss (siehe auch Abschnitt „Risiko durch Finanzierungsliquidität“).

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



- **Auslandsimmobilien**

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

- **Belastung mit einem Erbbaurecht**

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

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

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

- **Rechtsänderungsrisiko**

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

- **Bewertungsrisiken**

Die Bestimmung des zuletzt angesetzten Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der Erträge aus den zur Verfügung stehenden Vermögenswerten, die bewertet werden, abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln. Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der durch deren Veräußerung erzielt wird, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Der Preis kann niedriger sein und ggf. ist das Objekt auch gar nicht veräußerbar.

- **Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage**

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

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

Zudem besteht bei einer Investition in derartige Liquiditätsanlagen das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Vergleich zu einer Anlage in Immobili-

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

#### **Wertveränderungsrisiken**

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

#### **Kapitalmarktrisiko**

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

#### **Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren**

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

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

#### **Zinsänderungsrisiko**

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt typischerweise 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 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. Soweit andere Verfahren mit ähnlicher Wirkungsweise vereinbart sind, können auch diese zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto führen. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

### **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.

### **Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile**

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

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

### **Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko**

Unter Beachtung der gesetzlichen, insbesondere durch das KAGB, und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlage-

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

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

## **Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)**

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht

nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger könnte ggf. die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert des Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. zuletzt angesetzttem Wert zu veräußern.

#### **Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile**

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

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

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Sondervermögens führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann die Gesellschaft veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse die vom Gesetz (maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen nach Ablauf der Anlaufzeit in liquiden Mitteln, wie z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) oder eine von der Gesellschaft intern für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel

über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können dessen Wertentwicklung beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Liquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

#### **Risiko aus der Anlage in nicht marktgehandelte 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 oder zeitliche Verzögerung weiterveräußert werden können. Unter Umständen können diese Vermögensgegenstände gar nicht weiterveräußert werden. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl in das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können. Das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften illiquide Vermögensgegenstände sind.

#### **Risiko durch Finanzierungsliquidität**

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend der in den Anlagebedingungen dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen (siehe Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“). Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder einen Kredit nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

#### **Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern**

Nach der Anlagestrategie können Investitionen für das

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

## Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

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

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen ist und dadurch der Wert des Sondervermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück erhalten.

### **Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)**

Durch den Ausfall eines Ausstellers (Emittenten) oder eines Vertragspartners (Kontrahenten, beispielsweise Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Das Adressenausfallrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden,

dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Gegenpartei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

## Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

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

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

### **Risiken durch kriminelle Handlungen, Misstände oder Naturkatastrophen**

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

### **Länder- oder Transferrisiko**

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

### Rechtliche und politische Risiken

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

### Schlüsselpersonenrisiko

Die Rentabilität der Anlage in das Sondervermögen ist u. a. von der effizienten Geschäftsführung der Gesellschaft und des Asset und Property Managers des Sondervermögens abhängig. Die Effizienz der Geschäftsführung der Gesellschaft hängt dabei u. a. mit der Qualifikation, der Erfahrung, den Marktkenntnissen und den Geschäftsverbindungen der jeweiligen Geschäftsführung zusammen. Geschäftsführungsfehler vor allem bei Vertragsabschluss und bei der Vertragsdurchführung oder Fehlentscheidungen bei Investitionen oder Fehlverwendungen von Anlagegeldern können dazu führen, dass die angestrebten Erträge für das Sondervermögen nicht erzielt oder höhere Kosten verursacht werden. Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen ab.

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

### Verwahrisiko

Grundsätzlich sind die Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht verwahrfähig. Dennoch ist es dem Sondervermögen auch möglich, in dem in den Anlagebedingungen festgelegtem Umfang (insbesondere innerhalb der vierjährigen Anlaufzeit des Sondervermögens bis zu 100 % des Wertes des Sondervermögens) in verwahrfähige Vermögensgegenstände anzulegen. Das Sondervermögen ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag gegenüber dem Sondervermögen können das Sondervermögen bei der der Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge von Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen, missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) oder höherer Gewalt zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände oder zu einer verzögerten Herausgabe der Vermögensgegenstände kommen. Diese Fälle können sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ebenfalls ein Verlustrisiko verbunden, das u. a. aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Insbesondere folgende Verwahrisiken können bestehen:

- Rechtsrisiken bei im Ausland belegenen Immobilien (z. B. keine dem deutschen Recht vergleichbare Eigentümerstellung, keine den deutschen Maßstäben entsprechend Rechtsetzung, Rechtsanwendung und Gerichtsbarkeit);
- Ausführungs- und Kontrahentenrisiko (z. B. Beschränkung der Lagerstellen, schlechte Bonität der Lagerstellen und der Kontrahenten, die zum Ausfall der Gegenseite führen, ohne dass ein gleichwertiger Ersatz gefunden wird);
- Insolvenzrisiko der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle: die Herausgabe der Vermögensgegenstände des Sondervermögens kann in einem solchen Fall möglicherweise stark erschwert sein oder nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden; Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden;
- Finanzmarkt- und Währungsrisiken (z. B. Staatsinsolvenz, Währungsrestriktionen);
- Politische und ökonomische Risiken (z. B. Verstaatlichung/Enteignung von Vermögensgegenständen, beeinträchtigende Vorschriften für Finanzsektoren);

- Das Prüfungswesen entspricht nicht dem internationalen Standard;
- Markt- und Erfüllungsrisiken (z. B. Verzögerung bei der Registrierung von Wertpapieren, Mängel in der Organisation der Märkte, Fehlen zuverlässiger Preisquellen).

### **Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)**

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

### **Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit**

Das KAGB sieht eine vierjährige Anlaufzeit für Immobilien-Sondervermögen wie dem Sondervermögen vor, bis bestimmte Anlagegrenzen eingehalten werden müssen. Werden nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit bestimmte, im KAGB geregelte Anlagegrenzen für das Sondervermögen nicht eingehalten und gelingt es der Gesellschaft nicht, innerhalb angemessener, ggf. von der BaFin gesetzter Frist die Anlagegrenzen einzuhalten, so kann im äußersten Fall die Gesellschaft von der BaFin aufgefordert werden, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Infolge der Kündigung sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auszusetzen. Das Sondervermögen geht mit Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln oder alternativ mit Genehmigung der BaFin eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für dieses Sondervermögen zu bestellen hat.

### **Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen**

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

## **Besondere Risiken bei der Anlage in Wohnimmobilien**

Das Sondervermögen wird insbesondere in Immobilien investieren, die als Wohnimmobilien genutzt werden. Hier-

aus können sich zusätzlich zu den besonderen Risiken für Immobilien-Sondervermögen noch die folgenden Risiken ergeben.

### **Vermietungssituation/Anschlussvermietung**

Wohnimmobilien sind in der Regel kurz- bis mittelfristig je Wohneinheit und an eine Vielzahl von Mietern vermietet. Dabei wird die Verwaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und das Mietermanagement von einem externen Verwalter übernommen. Für den Fall, dass der jeweilige Verwalter seinen Verpflichtungen aus dem Verwaltervertrag nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommt, kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Ertragslage des Sondervermögens führen. Das gleiche gilt für den Fall, dass die jeweiligen Mieter ihren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter nicht bzw. nicht rechtzeitig nachkommen. Bei einem Ausfall des Verwalters (Adressenausfallrisiko) soll für das Sondervermögen ein neuer Verwalter beauftragt werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgelaufene Forderungen gegen den ursprünglichen Verwalter uneinbringlich werden und dass ein neuer Verwalter nur zu ungünstigeren Konditionen die Verwaltung des Objektes übernimmt oder dass sich gar kein neuer Verwalter findet.

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

Die kalkulierten Erträge des Sondervermögens setzen angenommene Vermietungsquoten voraus. Es besteht das Risiko, dass diese Vermietungsquoten trotz intensiver Vermietungsbemühungen nicht erreicht werden. Die angebotenen Wohnungsgrößen bedienen nur ein Teilsegment auf der Nachfrageseite für Mietwohnungen. Bei der Vermietung von kleinen und möblierten Wohnungen ist von kürzeren Mietlaufzeiten auszugehen. Die höhere Fluktuation kann zu einer höheren Abnutzung der Wohnimmobilie führen und zu höheren Leerständen. Wohnungsleerstände, welche über die kalkulierte Vermietungsquote hinausgehen, beeinflussen die Ausschüttung und Rendite des Sondervermögens.

### **Veränderung der rechtlichen Grundlagen**

Wohnen wird vom Gesetzgeber sowie von den Gerichten als sozial schützenswertes Gut angesehen. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung zu Belastungen für Vermieter kommen kann.

### **Instandhaltung/Werterhaltung**

Die Entwicklung von Immobilien, die als Wohnimmobilien genutzt werden, ist stark vom Standort abhängig. Darüber hinaus müssen Wohnimmobilien, um ihren Wert zu erhalten, in bestimmten Zyklen revitalisiert und modernisiert werden. Solche Revitalisierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen können nur schwer prognostiziert werden. Darüber hinaus können aufgrund von gesetzlichen Änderungen und/oder behördlichen Verpflichtungen zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen notwendig werden, die nicht immer von den jeweiligen Mieteinnahmen gedeckt werden können. Ferner ist nicht immer vorgesehen, den Mieter und/oder den etwaigen Untermieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder Renovierungen zu verpflichten, so dass bei Beendigung eines Mietverhältnisses der betreffende Teil der Wohnimmobilie nicht immer gleitend weitervermietet werden kann.

### **Neubauvorhaben/Bauprojekte**

Das Sondervermögen wird Immobilien auch zu Zeitpunkten erwerben, in denen sie noch gar nicht errichtet sind, sondern sich noch in der Planungsphase befinden. Hierdurch kann das Sondervermögen bereits planend auf den zukünftigen Ressourcen- und Energieverbrauch, das zukünftige Objekt- und Wartungsmanagement und die sinnvolle Drittverwendung einwirken. Neubauvorhaben/Bauprojekte werden am Immobilienmarkt zu wirtschaftlich attraktiveren Kaufpreisen angeboten als bereits vollständig errichtete Immobilien. Dem günstigeren Einstieg stehen die erhöhten Risiken einer Projektentwicklung gegenüber, da Wohnimmobilien strengen bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen, die ggf. auch von den zuständigen Baubehörden unterschiedlich ausgelegt werden können. Diese bautypischen Risiken erstrecken sich auf die Genehmigungsphase und die Bauerrichtungsphase, bei der es sowohl im zeitlichen Ablauf, als auch in der Qualität der erhaltenen Leistungen zu Risiken kommen kann.

## **Steuerliche Risiken**

### **Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen**

Die steuerlichen Ausführungen (siehe Abschnitt „Steuervorschriften“ und „Bis zum 31. Dezember 2017 geltende Steuervorschriften“) gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und geben ergänzend einen Überblick über die steuerlichen Regelungen, die nach dem neuen Investmentsteuergesetz in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes vom 19. Juli 2016 („InvStG n. F.“) grundsätzlich mit dem Jahreswechsel 2017/2018 Anwendung finden (siehe Abschnitt „Ab dem 01. Januar 2018 geltende Steuervorschriften (Überblick)“). Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend. Insbesondere in Bezug auf das InvStG n. F. ist mit gesetzgeberischen Ergänzungen oder Klarstellungen zu rechnen.

### **Risiko der Anwendung der sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung**

Die Gesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden. In diesem Fall werden die Ausschüttungen des Sondervermögens und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Sondervermögen, mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises, als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Anlegers angesetzt (sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung). In diesem Fall kann es somit zur Versteuerung fiktiver Erträge beim Anleger kommen.

Auch soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentfonds (Zielfonds) erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt, ist nicht garantiert, dass die Bekanntmachung wie erforderlich erfolgt. In diesem Fall werden die Erträge aus dem Zielfonds nach den oben skizzierten Regelungen der Pauschal- oder Strafbesteuerung ermittelt, diese zunächst dem Sondervermögen und sodann dem Anleger zugerechnet, so dass es auch in diesem Fall zur Versteuerung fiktiver Erträge beim Anleger kommen kann.



### **Risiko des Verlustes der Qualifikation als Investmentfonds**

Das Sondervermögen gilt als Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 1b Satz 2 des aktuell geltenden Investmentsteuergesetzes („InvStG a. F.“), wenn die steuerrechtlich nötigen Anlagebestimmungen im Rahmen der tatsächlichen Anlagen erfüllt werden und aus seinen Anlagebedingungen hervorgehen. Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen zu erfüllen. Als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG a. F. ist das Sondervermögen bis zum Jahreswechsel 2017/2018 von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit (zur Rechtslage nach dem 31. Dezember 2017 siehe Abschnitt „Steuervorschriften“ und „Ab dem 01. Januar 2018 geltende Steuervorschriften (Überblick)“). Die Kriterien für die Qualifikation als Investmentfonds wurden durch das AIFM-Steueranpassungsgesetz vom 18. Dezember 2013 neu gefasst und sind teilweise auslegungsbedürftig. Wie die Finanzverwaltung diese Kriterien genau auslegt, ist zur Zeit noch nicht ausreichend geklärt. Auch aus diesem Grund besteht somit das Risiko, dass in der Anlagepraxis des Sondervermögens ein Verstoß gegen die Anlagebestimmungen nach § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG a. F. vorkommt und dieser Verstoß als „wesentlich“ eingestuft wird. In diesem Fall hat das zuständige Finanzamt das Fehlen der Anlagebestimmungen festzustellen, so dass das Sondervermögen nach Ablauf des Geschäftsjahres, in dem der Feststellungsbescheid unanfechtbar geworden ist, (für einen Zeitraum von mindestens drei Jahren) als Kapital-Investmentgesellschaft gilt. In diesem Fall drohen zusätzliche Steuerlasten auf Fonds- und Anleger-Ebene. Konkret hat dies zur Folge, dass die Einkünfte des Sondervermögens ab Ablauf des genannten Geschäftsjahres der Körperschaft- und ggf. der Gewerbesteuer auf Fonds-Ebene unterliegen. Ferner gilt der Anteil des Anlegers an dem Sondervermögen mit Ablauf dieses Jahres als veräußert und ein Anteil an der Kapital-Investmentgesellschaft zum selben Zeitpunkt als von ihm angeschafft, was zur Versteuerung etwaiger stiller Reserven auf Anleger-Ebene führt. Als Veräußerungserlös bzw. als Anschaffungskosten ist der Rücknahmepreis am Ende dieses Geschäftsjahres anzusetzen. Kapitalertragsteuer ist nicht einzubehalten und abzuführen. Die auf einen etwaigen Gewinn festgesetzte Steuer, die der Anleger zu zahlen hat, gilt bis zur tatsächlichen Veräußerung des Anteils an der Kapital-Investmentgesellschaft als zinslos gestundet. Hat das Sondervermögen Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) erworben, so gelten die oben genannten steuerlichen Grundsätze im Wesentlichen entsprechend, d. h.,

es drohen zusätzliche Steuerlasten für den Anleger, falls bei einem Zielfonds ein „wesentlicher“ Verstoß gegen die steuerlichen Anlagebestimmungen vorkommt. Ferner ist möglich, dass das Halten eines Anteils an einem Zielfonds, der nicht (länger) als Investmentfonds qualifiziert wird, einen Verstoß gegen die Anlagebestimmungen des Sondervermögens darstellt, u. U. sogar, sofern das Sondervermögen diese Anteile nicht rechtzeitig veräußert oder die Situation sonst bereinigt werden kann, einen „wesentlichen“ Verstoß – mit den oben genannten Folgen.

### **Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann auf Anleger-Ebene eine steuerlich grundsätzlich nachteilige Korrektur zur Folge haben. In diesem Fall kann der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen haben, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Auf Fonds-Ebene können sich Risiken, etwa auf Grund von steuerlichen Außenprüfungen, Änderungen von Steuergesetzen und der Rechtsprechung ergeben. Diese können sich auf den Anteilspreis auswirken.

# Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens

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

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

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

Zudem wird das Risikoprofil durch das Ermessen der Gesellschaft bestimmt, jederzeit zu entscheiden, die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu veräußern und ihr Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang zu kündigen (vgl. Abschnitt „Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens“).

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

Das Risikoprofil des Sondervermögens ist den jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen. Darüber hinaus wird es den Anlegern des Sondervermögens regelmäßig auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) offengelegt.

# Bewerter und Bewertungsverfahren

## Externe Bewerter

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

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

Die Gesellschaft hat für dieses Sondervermögen vier externe Bewerter bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie in der Übersicht am Ende des Verkaufsprospekts. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

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

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

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

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

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

### **Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf**

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. 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 oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln.

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

### **Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

voneinander unabhängige Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen.

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

#### **Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien**

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

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Sachwertverfahren in Betracht. Wie beim Ertragswertverfahren werden auch im Sachwertverfahren der Bodenwert und der Gebäudesachwert getrennt ermittelt. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Gebäudesachwert, korrigiert um mögliche Marktanpassungsfaktoren. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrundegelegt, abzüglich der Abschreibungen, da Gebäude der Abnutzung unterliegen. Etwaige Marktanpassungsfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt und in Form von Rechengrößen zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Bewertungsrisiken“ entnommen werden.

## Profil des typischen Anlegers

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

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

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

## Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien, die entweder als reine Wohnimmobilien, gemischt-genutzte Immobilien oder Gewerbeimmobilien eingestuft werden. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Kreditaufnahmen in anderen Währungen zur Minderung des Wechselkursrisikos sind regelmäßig nicht notwendig und konzeptionsmäßig nicht vorgesehen.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ggf. nicht ausschließlich in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Soweit die Gesellschaft Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerben sollte, die nicht auf Euro lauten, besteht die Möglichkeit, zur Verminderung von Währungsrisiken im Rahmen der durch Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten Kredite aufzunehmen.

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Investitionen für Rechnung des Sondervermögens werden schwerpunktmäßig in Europa gelegene Immobilien sein. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine

Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen stehen.

Reine Büro- oder sonstige gewerbliche Immobilien werden nicht erworben.

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

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Immobilien zu erwerben, welche nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sind. Hierbei wird die Gesellschaft die Haltedauer der Immobilien so wählen, dass nicht von einer unternehmerischen Bewirtschaftung ausgegangen werden muss.

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

**ES KANN KEINE ZUSICHERUNG GEGEBEN WERDEN, DASS DIE ZIELE DER ANLAGEPOLITIK ERREICHT WERDEN.**

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

### Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;

- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
  - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. Entsprechend dem Anhang, der Bestandteil der Besonderen Anlagebedingungen ist, darf die Gesellschaft für das Sondervermögen bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien anlegen, die in der Schweiz belegen sind.
  3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
  4. Die Gesellschaft muss mindestens 51 % und darf bis zu 95 % des Wertes des Sondervermögens in in Europa gelegene Immobilien investieren.
  5. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.  
Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberrechnung um die Darlehen erhöht.  
Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.  
Über die jeweils im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegen-

stände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

#### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

1. Die Gesellschaft darf grundsätzlich für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn sie die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Die Gesellschaft darf auch dann Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, wenn sie die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit nicht hat (Minderheitsbeteiligung), soweit der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens nicht mit einer Kapitalmehrheit beteiligt ist, nicht 30 % des Wertes des Sondervermögens überschreitet. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. § 1 der Besonderen Anlagebedingungen), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn die Immobilien-Gesellschaft, sofern sie an einer anderen Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist, an dieser unmittelbar oder mittelbar 100 %

des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist; eine mittelbare Beteiligung ist nur bei einer Immobilien-Gesellschaft mit Sitz im Ausland zulässig.

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

#### **Belastung mit einem Erbbaurecht**

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens mit Erbbaurechten belasten.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten

werden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern 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;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen wie näher in den Anlagebedingungen dargestellt;
- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des



Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

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

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

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

#### **Bankguthaben**

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union („EU“) oder des Abkommens über den EWR getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der BaFin denjenigen in der EU gleichwertig sind. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die vorgenannte Anlagegrenze darf in den ersten sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

#### **Geldmarktinstrumente**

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in

397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht. Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von der 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. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden

- Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
- c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

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

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

#### **Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente**

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

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

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

Bei öffentlichen Ausstellern 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 Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen:

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

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

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

## Mindestliquidität

Die Gesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des

Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar ist (Mindestliquidität).

## Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

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

Soweit im Zeitpunkt der Kreditaufnahme die Kosten hierfür über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle

bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

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

# Derivate zu Absicherungszwecken

Die Gesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 7 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen Geschäfte mit Derivaten nur zu Absicherungszwecken tätigen. Total-Return-Swaps werden nicht getätigt.

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kurschwankungen 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 hat für den Derivateinsatz des Sondervermögens den sogenannten einfachen Ansatz gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“ oder „DerivateV“) gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von:

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

## Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- c) Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap).

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 Vermögensge-

genständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.

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

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

## Terminkontrakte

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

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

Sofern die Gesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Gesellschaft nicht erfüllen, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das

Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und ggf. der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

### **Swaps**

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken Zins-, Währungs- sowie Zins-Währungs-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.

### **In Wertpapieren verbriefte Derivate**

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

### **Notierte und nicht notierte 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 = Over-the-counter-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.

# Wertentwicklung

Bei dem Sondervermögen handelt es sich um ein neu aufgelegtes Sondervermögen. Historische Wertentwicklungen bestehen daher noch nicht bzw. werden für einen Zeitraum von einem Jahr nach der Auflegung typischerweise noch keine Aussagekraft haben.

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

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

Die Gesellschaft berichtet über die Wertentwicklung des Sondervermögens regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de).

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

## Einsatz von Leverage

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

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

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

Der Leverage des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet er die Summe der absoluten Werte aller Positionen des

Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mit berücksichtigt.

Kurzfristige Kreditaufnahmen, die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ausschließlich zulässig sind, dürfen bei der Leverageberechnung außer Acht gelassen werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Dies bedeutet beispielsweise, dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden. Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 1,5-fache, und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 1,75-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.



## Börsen und Märkte

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

Sollten die Anteile an dem Sondervermögen zukünftig an einem organisierten Markt gehandelt werden, wobei dies

von der Gesellschaft nicht angestrebt wird, ist Folgendes zu beachten: Der dem Börsenhandel oder Handel in sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

## Teilinvestmentvermögen

Das Sondervermögen ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Konstruktion.

# Anteile

## Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

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

Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen auch die darin verbrieften Rechte über.

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden 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 verbiefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt, wobei es Anteile über einen, zehn, fünfzig und hundert Anteile gibt. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

### Ausgabe von Anteilen

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

Die Anteile an dem Sondervermögen können bei der Verwahrstelle, und durch die Vermittlung Dritter erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis), der bis zu 5 % des Anteilwerts betragen kann, entspricht.

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

Die Abrechnung von Ausgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, erfolgt grundsätzlich an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag („**Abrechnungstag**“) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag zu dem dann ermittelten Anteilwert abgerechnet.

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

### Rücknahme von Anteilen

Die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen ist erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („**Mindesthaltefrist**“). Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

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

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen durch Erteilung eines Rückgabebauftrages verlangen. Dieser wird unter Einhaltung der oben genannten Fristen durchgeführt. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die depotführende Stelle. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen.

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

## Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

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

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

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

### Orderannahmeschluss

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

Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss (derzeit 12 Uhr) bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, erfolgt vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – am Abrechnungstag zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden erst an dem auf den Eingang der Order folgenden übernächsten Wertermittlungstag zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet.

Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

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

## Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

#### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Ist die Einholung zweier Gutachten erforderlich, wird der Verkehrswert der Immobilie als Ergeb-

nis durch das arithmetische Mittel gebildet, das sich aus den Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Werten ergibt.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung 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 als gesonderter Vermögensgegenstand behandelt. Sie werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder (auch wenn sie mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird) veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

### **Bauleistungen**

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

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

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Für die Bewertung der Immobilien-Gesellschaften werden monatliche Vermögensaufstellungen zugrunde gelegt. Bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate werden die Immobilien in der Vermögensaufstellung mit dem Kaufpreis angesetzt, welcher im Kaufvertrag über den Erwerb der Gesellschaftsanteile vereinbart wurde. Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch

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 einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen bzw. beim Erwerb einer Immobilie für eine vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien-Gesellschaft anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen, d. h. in erster Linie der durch sie gehaltenen Immobilien, der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

### **Liquiditätsanlagen**

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

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

## Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

### **An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände**

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

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

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

### **Nicht notierte Schuldverschreibungen**

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und ggf. die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller 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.

### **Optionsrechte und Terminkontrakte**

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

Die zulasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet bzw. abgezogen.

### **Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen**

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

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

### **Zusammengesetzte Vermögensgegenstände**

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

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

## Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

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

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

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder – soweit zulässig und mit der depotführenden Stelle vereinbart – in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern, die eine Rückgabe wirksam, d. h. insbesondere unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefrist, erklärt hatten, der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

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

Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) bekannt gemacht.

## Liquiditätsmanagement

### Allgemeines

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Wesentliches Anlageziel des Sondervermögens ist die Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften handelt es sich um beschränkt liquide Vermögensgegenstände, die nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Sondervermögen ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens wird durch die Mindesthaltedauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von 12 Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen daher insbesondere folgende:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen

Vermögensgegenstände in Relation zum Vermögen des Sondervermögens vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahme-grundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.

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

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

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

#### **Liquiditätssteuerung**

Für die Sicherung der Wertentwicklung des Sondervermögens ist es notwendig, den Liquiditätszufluss zu steuern. Hierdurch wird angestrebt, sicherzustellen, dass die dem Sondervermögen zufließenden Eigenmittel auch tatsächlich im Immobilienmarkt investiert werden können. Eigenmittelzufluss und Investition sollen möglichst zeitgleich erfolgen. Eine zu hohe Liquidität im Sondervermögen würde bei einem niedrigen Zinsniveau für kurzfristige Geldanlagen zu einer Renditebelastung für die Anleger führen. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Einwerbung von Eigenkapital für bestimmte Zeiträume im Voraus zu bestimmen. Wurde das entsprechende Eigenkapital erreicht, soll grundsätzlich die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen entsprechend der Regelungen in § 12 Abs. 1 S. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen des Sondervermögens vorübergehend ausgesetzt werden.



# Kosten

## Anfängliche Kosten: Ausgabeaufschlag/ Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des Anteilwerts des Sondervermögens. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer, die mindestens fünf Jahre betragen sollte. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag 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 sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) veröffentlicht.

## Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten

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

a) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,00 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens. Der Durchschnittswert des Sondervermögens wird aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- b) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,00 % der Baukosten erhoben werden.
- c) Bei den unter a) und b) genannten Prozentsätzen handelt es sich um Höchstprozentsätze.

### 2. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0205 % p. a. des Wertes des Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert. Hierbei handelt es sich um einen Höchstbetrag.

### 3. Aufwendungen zulasten des Sondervermögens

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

- a) Kosten der externen Bewerter und Sachverständigen;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- d) Kosten für Druck, Druckvorbereitung und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens gesetzlich durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Anga-

- ben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
  - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
  - l) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
  - m) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
  - n) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
  - o) Kosten gemäß § 100 KAGB im Zusammenhang mit der Übertragung des Sondervermögens auf die Verwahrstelle und seiner Abwicklung (Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Grundbuchkosten sowie vergleichbare Aufwendungen im Ausland);
  - p) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende inländische und ausländische Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern.

Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für den Ersatz der vorstehend unter a) bis r) genannten Aufwendungen vereinbart. Diese können dem Sondervermögen jährlich bis zu einem Höchstprozentsatz von bis zu 100 % des Wertes des Sondervermögens belastet werden. Die Gesellschaft erachtet es als unwahrscheinlich (wenngleich nicht als ausgeschlossen), dass diese Höhe erreicht wird. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Kosten tragen. Dieser Höchstprozentsatz beinhaltet lediglich werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsaufwand).

Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen nach einschließlich der werterhöhenden 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.

#### **4. Transaktionskosten**

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

#### **5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten**

Die Regelungen unter Ziffern 1b), 3a) und 3b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gem. Ziffer 1b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, der Bebauung, des Umbaus oder des Neubaus einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten (inklusive Grundstück und Baunebenkosten) der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Ziffern 3a) und 3b) 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 zulasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

#### **6. Zusätzliche Kosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften**

Zusätzlich zu den hier vorstehend genannten Kosten können auf Ebene der einzelnen Immobilien-Gesellschaften bzgl. der durch sie gehaltenen einzelnen Immobilien weitere Kosten anfallen, die derzeit noch nicht genau beziffert oder

abgeschätzt werden können. Diese Kosten (z. B. Kosten für Buchhalter, Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Prüfer, interne Verwaltungskosten der Gesellschaft in Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaft etc.) werden in einem eigenen Buchungskreis direkt auf Ebene der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft erfasst und belasten das Sondervermögen bzw. mittelbar den Anleger. Diese Kosten können dem Sondervermögen jährlich bis zu einem Höchstprozentsatz von bis zu 100 % des Wertes der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft belastet werden. Die Gesellschaft erachtet es als unwahrscheinlich (wenngleich nicht als ausgeschlossen), dass diese Höhe erreicht wird. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Kosten tragen.

## Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Volumens des Sondervermögens ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können, vorbehaltlich der nachstehenden Ausnahmen. Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien – auch solcher über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – entstehen. Ferner sind ausgenommen die Transaktionskosten, einschließlich der Transaktionsnebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen (z. B. Kosten des Notars, des Grundbuchamtes, der Due Diligence, Verkehrssteuern [z. B. Grunderwerbsteuern]). Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

## Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen

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

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

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

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5,00 % des Anteilwertes des Sondervermögens fließt grundsätzlich in voller Höhe an die Vermittler der Anteile an dem Sondervermögen. Darüber hinaus sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des jeweiligen Sondervermögens Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen zu tragen.

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

# Ermittlung und Verwendung der Erträge

## Ermittlung der Erträge

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

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

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

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

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

## Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkau-

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

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

## Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen 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 Wertminderun-

gen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der im ersten Absatz dieses Abschnittes genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden und müssen nicht mit Veräußerungsverlusten saldiert werden.

Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

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

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

Im Interesse der Substanzerhaltung können ordentliche Ergebnisbestandteile und Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der im ersten Absatz dieses Abschnittes genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

## Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

## Gutschrift der Ausschüttungen, Kosten Dritter

Soweit die Anteile an dem Sondervermögen 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, beispielsweise bei Banken oder Sparkassen, verwahrt werden, können zusätzliche Kosten entstehen.

# Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

## Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften beruhen auf dem gesetzlichen Stand vom 20. Dezember 2016. Sie gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Am 19. Juli 2016 hat der Gesetzgeber mit dem Investmentsteuerreformgesetz die Besteuerung von Investmentfonds

und von deren Anlegern in Deutschland grundlegend neu geändert. Das Investmentsteuergesetz in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes (InvStG n. F.) findet grundsätzlich am 01. Januar 2018 Anwendung. Das Investmentsteuergesetz alter Fassung (InvStG a. F.) findet entsprechend grundsätzlich am 31. Dezember 2017 letztmalig Anwendung.

Im Folgenden werden zunächst die bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Regelungen (nach dem InvStG a. F.) dargestellt und im Anschluss wird ein Überblick über die neuen Regelungen (nach dem InvStG n. F.) gegeben.

## Bis zum 31. Dezember 2017 geltende Steuervorschriften

Das Sondervermögen gilt als Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 1b Satz 2 des Investmentsteuergesetzes (InvStG a. F.), wenn die steuerrechtlich nötigen Anlagebestimmungen im Rahmen der tatsächlichen Anlagen erfüllt werden und aus seinen Anlagebedingungen hervorgehen. Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen zu erfüllen. Es wird im Folgenden unterstellt, dass das Sondervermögen als Investmentfonds qualifiziert.

Als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG a. F. ist das Sondervermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- € (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- € (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus der Rückgabe oder dem Verkauf von Fondsanteilen.

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

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 % und der Anleger die Versteuerung zu seinem individuellen Steuersatz beantragt. In diesem Fall müssen die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung). Der Antrag kann nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge eines Veranla-

gungszeitraums bei Zusammenveranlagung nur für beide Ehegatten ausgeübt werden.

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder auf Antrag dem niedrigeren persönlichen Steuersatz (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragssteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung danach, ob die Anteile am Sondervermögen im Privat- oder Betriebsvermögen gehalten werden, sowie jeweils der Ertragsbestandteile.

### Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### **Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung**

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung der Anteile am Sondervermögen grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung. Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Gesellschaft oder einem Kreditinstitut

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt für den Veranlagungszeitraum 2016 bei Einzelveranlagung 801,- € und bei Zusammenveranlagung 1.602,- €.

(Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung. Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird der Steuerabzug in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

**Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung**  
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet oder hiervon abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien**

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG a. F. genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o. g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie



Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Im Fall von vermögensverwaltenden Personengesellschaften werden diese Erträge im Übrigen grundsätzlich nach den zugrunde liegenden, d. h. von der Immobilienpersonengesellschaft erzielten Einkünften (z. B. Mieterträge), behandelt. Im Fall von als gewerblich geltenden Personengesellschaften gelten diese Erträge als sonstige Erträge.

### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich. Die Verluste wirken sich aber bei Rückgabe oder Verkauf der Fondsanteile aus.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Fondsanteile hinzuzurechnen, d. h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

### **Werbungskosten auf Anleger-Ebene**

Werbungskosten, die in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Investment in das Sondervermögen stehen, können weder mit steuerpflichtigen Erträgen des Sondervermögens, anderen Kapitalerträgen oder Erträgen aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Je nach der Höhe dieser Werbungskosten, insbesondere im Fall von Schuldzinsen aus der Refinanzierung der Anlage in das Sondervermögen, kann die effektive Steuerbelastung daher erheblich sein bzw. eine Steuerlast entstehen, wenn die Rendite aus dem Investment insgesamt negativ sein sollte.

### **Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen von einem Privatanleger zurückgegeben oder veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust zurückgegeben oder veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Rückgabe- oder Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Rückgabe- bzw. Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Rückgabe- bzw. Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Rückgabe oder Veräußerung erworbener Fondsanteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

## Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

### Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig<sup>2</sup>. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt teilweise zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer (nicht jedoch auf die Gewerbesteuer) angerechnet oder hiervon abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf

inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig. Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer (nicht jedoch auf die Gewerbesteuer) angerechnet oder hiervon abgezogen werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

### Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

- a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,
- b) „normale“ Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,
- c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,
- d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,
- e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und
- f) „cum“-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz<sup>3</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften

<sup>2</sup> Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG a. F. im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4b EStG zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (siehe oben).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

#### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet werden oder als zugeflossen gelten, sind bei Körperschaften steuerpflichtig. Für Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60 % zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als

sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft i. S. d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Im Fall von vermögensverwaltenden Personengesellschaften werden diese Erträge im Übrigen grundsätzlich nach den zugrunde liegenden, d. h. von der Immobilienpersonengesellschaft erzielten Einkünften (z. B. Mieterträge), behandelt. Im Fall von als gewerblich geltenden Personengesellschaften gelten diese Erträge als sonstige Erträge.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

### **Rückgabe- und Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Rückgabe oder Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Einzelunternehmer zudem grundsätzlich nur zu 60 % zu versteuern, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossenen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn I). Gewinne aus der Rückgabe oder Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei, soweit die Gewinne aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sog. Aktiengewinn II).

Die Gesellschaft veröffentlicht die Aktiengewinne bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Gewinn aus der Rückgabe oder Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Sondervermögens.

## **Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen**

Steuerliche Besonderheiten sind regelmäßig für bestimmte Anlegergruppen zu beachten. Dies gilt insbesondere für Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Finanzunternehmen (einschließlich entsprechend qualifizierender Holdinggesellschaften), Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen sowie für Pensionsfonds und andere steuerbefreite Anleger sowie für Städte und Gemeinden. Diese Besonderheiten werden hier nicht dargestellt. Diesen und anderen Anlegergruppen mit steuerlichen Besonderheiten empfehlen wir, sich vor Erwerb

von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit ihrem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb individuell klären zu lassen.

## **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile an thesaurierenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft keine Steuer einbehalten, soweit es sich nicht um inländische Dividenden oder inländische Mieten handelt. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt hingegen ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

Darüber hinaus sind steuerliche Konsequenzen in dem Heimatland des ausländischen Anlegers zu beachten. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell klären zu lassen.

## Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar. Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, erhebt sie grundsätzlich die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug. Die nötigen Daten hat der Abzugsverpflichtete beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) abzufragen. Der Anleger kann (nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck) beim BZSt beantragen, dass für ihn kein Datenabruf erfolgt (sog. Sperrvermerk); in diesem Fall kann der Anleger vom Abzugsverpflichteten eine Bescheinigung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer verlangen, und die Kirchensteuer wird im Wege der Veranlagung erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig. Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG a. F.) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr. Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein. Insofern wird auf den Abschnitt „Risikohinweise – Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens“ verwiesen.

## Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Rückgabe- oder Verkaufspreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG a. F. genannten Kapitalforderungen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 % des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen. Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbstständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbstständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen. Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens in ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

## Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sog. transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes) gelten nur, wenn für das Sondervermögen sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 InvStG a. F. bekannt gemacht werden. Hat das Sondervermögen Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) erworben, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, (i) solange der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des Investmentsteuergesetzes fällt oder als Investmentfonds nach § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG a. F. gilt und (ii) wenn die Verwaltungsgesellschaft für diesen Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden. In diesem Fall werden die Ausschüttungen des Sondervermögens und der Zwischengewinn sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Sondervermögen, mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises, als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Anlegers angesetzt (sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung). In diesem Fall kann es somit zur Versteuerung fiktiver Erträge beim Anleger kommen. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Abs. 1 InvStG a. F. (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

Auch soweit das Sondervermögen Anteile an Investmentfonds (Zielfonds) erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt, ist nicht garantiert, dass die Bekanntmachung wie erforderlich erfolgt. In diesem Fall werden die Erträge aus dem Zielfonds nach den oben skizzierten Regelungen der Pauschal- oder Strafbesteuerung ermittelt, diese zunächst dem Sondervermögen und sodann den Anlegern zugerechnet, so dass es auch in diesem Fall zur Versteuerung fiktiver Erträge beim Anleger kommen kann.

Insofern wird auch auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko der Anwendung der sog. Pauschal- oder Strafbesteuerung“ verwiesen.

## Einhaltung der steuerlichen Anlagebestimmungen

Für den Fall, dass in der Anlagepraxis des Sondervermögens ein wesentlicher Verstoß gegen die Anlagebestimmungen nach § 1 Abs. 1b Satz 2 InvStG a. F. vorliegen sollte, greifen bestimmte steuerliche Konsequenzen. Insofern wird auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko des Verlustes der Qualifikation als Investmentfonds“ verwiesen.

## EU-Zinsrichtlinie/ Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen. Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet.

Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Die Schweiz hat sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 35 % einzubehalten (Luxemburg ist dagegen mit Wirkung ab dem 01. Januar 2015 zum Informationsaustausch übergegangen). Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann. Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom

Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber dem ausländischen Kreditinstitut abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 25 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Mit Blick auf den intensivierten Datenaustausch wurde die Zinsinformationsrichtlinie mittlerweile aufgehoben. Entsprechend wurde die ZIV dahingehend geändert, dass sie – vorbehaltlich einzelner Ausnahmen, insbesondere für Zinszahlungen durch eine inländische Zahlstelle an wirtschaftliche Eigentümer, die in einem bestimmten Drittstaat (z. B. Schweiz, Liechtenstein, Monaco, Andorra) steuerlich ansässig sind – nur noch für Zinszahlungen gilt, die bis zum 31. Dezember 2015 zugeflossen sind.

## Grunderwerbsteuer

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

# Ab dem 01. Januar 2018 geltende Steuervorschriften (Überblick)

Ab dem 01. Januar 2018 gilt das Sondervermögen als sog. Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 InvStG n. F. Es erfüllt jedoch nicht zugleich die Voraussetzungen, um als sog. Spezial-Investmentfonds nach § 26 InvStG n. F. zu qualifizieren, insbesondere da natürliche Personen nicht als Anleger ausgeschlossen sind (vgl. § 26 Nummern 8 und 9 InvStG n. F.). Deswegen werden das Sondervermögen und dessen Anleger ab dem 01. Januar 2018 nicht länger nach dem sog. eingeschränkten Transparenzprinzip besteuert werden, wie es sich in den Ausführungen über die bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Steuervorschriften niederschlägt, sondern nach einem neuen, sog. intransparenten Besteuerungsregime (§§ 6 bis 24 InvStG n. F.). Als Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 InvStG n. F. unterliegt das Sondervermögen mit bestimmten Erträgen aus deutschen Quellen der Körperschaftsteuer zu einem Steuersatz von 15 % (einschließlich Solidaritätszuschlag), nämlich mit

- ihren inländischen Beteiligungseinnahmen (z. B. Gewinnausschüttungen von Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform einer deutschen GmbH),
- inländischen Immobilienerträgen (d. h. Mieten aus in Deutschland belegenen Immobilien und Gewinnen aus deren Veräußerung, unabhängig von der Haltedauer, wobei nach § 6 Abs. 4 Satz 3 InvStG n. F. Wertveränderungen, die vor dem 01. Januar 2018 eingetreten sind, steuerfrei sind, sofern der Zeitpunkt zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt) und
- etwaigen sonstigen inländischen Einkünften im Sinne des § 49 Abs. 1 EStG (z. B. Zinsen aus mit deutschem Grundbesitz besicherten Darlehen oder Zinsen aus partiarischen Darlehen oder stillen Beteiligungen bei deutschen Schuldner), jedoch nicht Gewinne aus der Veräußerung von Kapitalgesellschaftsbeteiligungen (z. B. Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform einer deutschen GmbH), auch wenn diese Beteiligung 1 % oder mehr des Nennkapitals ausmacht.

Das Sondervermögen unterliegt mit den oben genannten Erträgen aus deutschen Quellen insoweit nicht der Körperschaftsteuer, als sie auf steuerbegünstigte Anleger entfallen:

- Diese Erträge sind auf dessen Ebene von der Körperschaftsteuer befreit, soweit sich an dem Sondervermögen gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger oder Anleger im Rahmen von zertifizierten Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen beteiligen.
- Inländische Immobilienerträge des Sondervermögens sind auf dessen Ebene von der Körperschaftsteuer befreit, soweit sich an dem Sondervermögen juristische Personen des öffentlichen Rechts (z. B. Bund, Länder, Gemeinden, Religionsgemeinschaften und Universitäten, es sei denn, die Beteiligung erfolgt im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art) sowie (andere) steuerbefreite Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen (z. B. Pensionskassen, Versorgungswerke) beteiligen.

Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass diese steuerbegünstigten Anleger mindestens seit drei Monaten (zivilrechtliche und wirtschaftliche) Eigentümer der Anteile an dem Sondervermögen sind und das Sondervermögen die Voraussetzungen für eine Anrechenbarkeit von Kapitalertragsteuer erfüllt. Weiterhin sind Nachweispflichten zu erfüllen (vgl. § 9 InvStG n. F.).

Das Sondervermögen hat den steuerbegünstigten Anlegern einen Betrag in Höhe der aufgrund der oben genannten Steuerbefreiung nicht erhobenen Steuer auszuführen (§ 12 Abs. 1 InvStG n. F.).

Dagegen unterliegt das Sondervermögen nicht der Gewerbesteuer, vorausgesetzt, dass sein objektiver Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilhaber beschränkt ist und es seine Vermögensgegenstände nicht in wesentlichem Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Die aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist unschädlich, soweit sich das Sondervermögen an Immobiliengesellschaften beteiligt und/oder die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5 % der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Veräußerungs- und Rückgabegewinne, die ein Privatanleger aus seiner Anlage in das Sondervermögen erzielt, werden bei diesem – ggf. reduziert um 60 % oder 80 % (sog. Teilfreistellung) – als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapita-



lerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- € (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- € (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

## Regimewechsel

Nach § 56 Abs. 1 Satz 1 InvStG n. F. sind die Vorschriften des InvStG a. F. für die Zeit bis zum 31. Dezember 2017 anzuwenden. Falls das Geschäftsjahr des Sondervermögens vom Kalenderjahr abweichen sollte, wäre für steuerliche Zwecke ein sog. Rumpfgeschäftsjahr zu bilden.

Nach § 56 Abs. 2 InvStG n. F. gelten die Anteile an dem Sondervermögen, die vor dem 01. Januar 2018 erworben wurden, am 31. Dezember 2017 fiktiv als veräußert – wobei das InvStG a. F. auf diesen fiktiven Gewinn letztmalig gilt – und am 01. Januar 2018 gelten die Anteile – als Anteile an einem Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 InvStG n. F. – fiktiv als angeschafft (§ 56 Abs. 2 InvStG n. F.). Dabei gilt als Veräußerungspreis bzw. Anschaffungskosten der letzte im Jahr 2017 festgesetzte Rücknahmepreis.

Da auf den Gewinn (oder Verlust) letztmalig die Regelungen des Investmentsteuergesetzes a. F. Anwendung finden, kann auf die Ausführungen in den einschlägigen Abschnitten über die bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Steuervorschriften Bezug genommen werden. Das Ergebnis aus der fiktiven Veräußerung ist steuerlich erst dann zu erfassen, wenn der Anteil tatsächlich veräußert wird (§ 56 Abs. 3 Satz 1 InvStG n. F.). In diesem Zeitpunkt ist auch Kapitalertragsteuer zu erheben

(§ 56 Abs. 3 Satz 3 InvStG n. F.). Falls der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung nicht ermittelt werden kann, ist eine Ersatzbemessungsgrundlage in Höhe von 30 % des Rücknahmepreises anzusetzen; in diesem Fall ist eine Abgeltungswirkung ausgeschlossen (§ 56 Abs. 3 Sätze 4 und 5 InvStG n. F.).

Nicht geklärt scheint aktuell, ob, wenn das Sondervermögen Erträge des Jahres 2017 Anfang 2018 binnen der hierfür geltenden Frist (nach § 56 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 InvStG n. F. verlängert auf acht Monate) ausschüttet, dies als ausgeschüttete Erträge nach den Regelungen des InvStG n. F. besteuert wird. Zu diesen und anderen Fragen, insbesondere zu den Übergangsregelungen, wird ein erläuterndes Schreiben des Bundesfinanzministeriums erwartet.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Gewinnausschüttungen

Gewinnausschüttungen unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. der Einkommensteuer.

### Kapitalrückzahlungen

Die für Gewinnausschüttungen oben skizzierten Regelungen gelten auch für Ausschüttungen, die sich wirtschaftlich oder bilanziell als Kapitalrückführungen darstellen, d. h. diese sind steuerpflichtig. Eine Möglichkeit, solche Ausschüttungen als steuerneutrale Einlagenrückgewähr anerkennen zu lassen, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Eine Sonderregelung gilt unter bestimmten Voraussetzungen im Fall der Abwicklung des Sondervermögens (vgl. § 17 InvStG n. F.).

### Vorabpauschale

Privatanleger unterliegen ferner nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. – unter bestimmten Voraussetzungen – mit der sog. Vorabpauschale der Einkommensteuer.

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahres den sog. Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Sofern die Summe der Ausschüttungen innerhalb eines Kalenderjahres mindestens den Basisertrag erreicht, wird für dieses Kalenderjahr keine Vorabpauschale angesetzt.

Der Basisertrag eines Kalenderjahres wird nach § 18 Abs. 1 InvStG n. F. ermittelt, indem der Rücknahmepreis des Anteils am Sondervermögen zu Beginn dieses Kalenderjahres mit 70 % des sog. Basiszinses (der für jedes Jahr neu festgelegt wird; für 2016 beträgt der Basiszins z. B. 1,1 %) multipliziert wird; begrenzt ist der Basisertrag jedoch auf den Mehrbetrag, der sich zwischen dem Rücknahmepreis zu Beginn und dem Rücknahmepreis zum Ende des Kalenderjahres zuzüglich der unterjährig ausgeschütteten Erträge ergibt. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des Kalenderjahres als zugeflossen, das auf das Kalenderjahr folgt, für das die Vorabpauschale anfällt (§ 18 Abs. 3 InvStG n. F.).

### Besteuerung bei Veräußerung oder Rückgabe

Bei Privatanlegern unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. Gewinne aus der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile an dem Sonder-

vermögen in voller Höhe der Einkommensteuer.

Das Veräußerungsergebnis mindert sich durch etwaige Vorabpauschalen (§ 20 Abs. 1 Satz 3 InvStG n. F.).

Verluste infolge der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile sind grundsätzlich auf Ebene dieser Investoren für Zwecke der Einkommensteuer abziehbar.

### **Teilfreistellung**

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne sind nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 2 InvStG n. F. bei Privatanlegern

- zu 60 % von der Einkommensteuer befreit, wenn das Sondervermögen gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % seines Wertes in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegt, oder
- zu 80 % von der Einkommensteuer befreit, wenn das Sondervermögen gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % seines Wertes in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Diese sog. Teilfreistellung gilt auch, wenn die Anlagebedingungen keine solchen Vorgaben machen, der Anleger aber nachweist, dass diese Anlagegrenze während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten wurde, und beantragt, die Teilfreistellung in seiner Veranlagung anzuwenden.

Falls die Teilfreistellung greift, sind Werbungskosten, die mit der Anlage in das Sondervermögen zusammenhängen, in entsprechender Höhe steuerlich nicht abzugsfähig (§ 21 InvStG n. F.).

### **Kapitalertragsteuer**

Ausschüttungen, die Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen unterliegen der Kapitalertragsteuer, womit die Einkommensteuer grundsätzlich abgegolten ist.

Um insbesondere die Kapitalertragsteuer auf die Vorabpauschale aufbringen zu können, kann hierbei die Bank, die die Anteile an dem Sondervermögen verwahrt oder verwaltet, den nötigen Betrag von einem Konto, das bei ihr unterhalten wird und auf den Namen des Gläubigers (Fondsanlegers) lautet, ohne dessen Einwilligung einziehen und, falls der Gläubiger nicht vor Zufluss der Kapitalerträge widerspricht, auch insoweit Beträge von diesem Konto einziehen, wie ein mit dem Gläubiger vereinbarter Kontokorrentkredit nicht in Anspruch genommen wurde (§ 44 Abs. 1 Sätze 8 und 9, Abs. 1b EStG). Falls der Kapitalertragsteuerbetrag nicht

aufgebracht werden konnte, erfolgt eine Mitteilung an das Finanzamt und der Privatanleger hat den Betrag in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben.

### **Hinzurechnungsbesteuerung**

Die Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung finden nach § 7 Abs. 7 AStG in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes auf die Erträge des Sondervermögens keine Anwendung.

## **Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **Gewinnausschüttungen**

Gewinnausschüttungen unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. in voller Höhe der Einkommen- bzw. Körperschaftssteuer und der Gewerbesteuer. Eine 40 %ige Teilfreistellung für betriebliche Anleger (natürliche Personen) bzw. 95 %ige Befreiung für Kapitalgesellschaften kommt nach § 16 Abs. 3 InvStG – unabhängig von weiteren Voraussetzungen – nicht in Betracht.

### **Kapitalrückzahlungen**

Die für Gewinnausschüttungen oben skizzierten Regelungen gelten auch für Ausschüttungen, die sich wirtschaftlich oder bilanziell als Kapitalrückführungen darstellen, d. h. diese sind steuerpflichtig. Eine Möglichkeit, solche Ausschüttungen als steuerneutrale Einlagenrückgewähr anerkennen zu lassen, ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Eine Sonderregelung gilt unter bestimmten Voraussetzungen im Fall der Abwicklung des Sondervermögens (vgl. § 17 InvStG n. F.).

### **Vorabpauschale**

Betriebliche Anleger unterliegen ferner nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. – unter bestimmten Voraussetzungen – mit der sog. Vorabpauschale der Einkommen- bzw. Körperschaft- und Gewerbesteuer. Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahres den sog. Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Sofern die Summe der Ausschüttungen innerhalb eines Kalenderjahres mindestens den Basisertrag erreicht, wird für dieses Kalenderjahr keine Vorabpauschale angesetzt. Der Basisertrag eines Kalenderjahres wird nach § 18 Abs. 1 InvStG n. F. ermittelt, indem der Rücknahmepreis des

Anteils am Sondervermögen zu Beginn dieses Kalenderjahres mit 70 % des sog. Basiszinses (für 2016 beträgt der Basiszins 1,1 %) multipliziert wird; begrenzt ist der Basisertrag jedoch auf den Mehrbetrag, der sich zwischen dem Rücknahmepreis zu Beginn und dem Rücknahmepreis zum Ende des Kalenderjahres zuzüglich der unterjährigen Ausschüttungen ergibt.

Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des Kalenderjahres als zugeflossen, das auf das Kalenderjahr folgt, für das die Vorabpauschale anfällt (§ 18 Abs. 3 InvStG n. F.).

Für bestimmte Anlegergruppen, z. B. Lebens- oder Krankenversicherungen oder wenn die Anteile an dem Sondervermögen im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung gehalten werden, greift u. U. eine Ausnahme, d. h. die Vorabpauschale unterliegt bei diesen nicht der Besteuerung.

### **Besteuerung bei Veräußerung oder Rückgabe**

Bei betrieblichen Anlegern unterliegen nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 InvStG n. F. i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG n. F. Gewinne aus der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile an dem Sondervermögen in voller Höhe der Einkommen- bzw. Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Das Veräußerungsergebnis mindert sich durch etwaige Vorabpauschalen (§ 19 Abs. 1 Satz 3 InvStG n. F.).

Verluste infolge der Veräußerung oder der Rückgabe der Anteile sind grundsätzlich auf Ebene dieser Investoren für Zwecke der Körperschaft- bzw. Einkommen- und Gewerbesteuer abziehbar.

Die Regelungen des § 3 Nr. 40 EStG und § 8b KStG finden nach § 16 Abs. 3 InvStG n. F. keine Anwendung.

### **Teilfreistellung**

Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Rückgabe- oder Veräußerungsgewinne sind nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 2, Abs. 3 InvStG n. F. bei betrieblichen Anlegern

- zu 60 % von der Körperschaft- oder Einkommensteuer und zu 30 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn das Sondervermögen gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % seines Wertes in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegt, oder
- zu 80 % von der Körperschaft- oder Einkommensteuer und zu 40 % von der Gewerbesteuer befreit, wenn das Sondervermögen gemäß seinen Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51 % seines Wertes in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften anlegt.

Diese sog. Teilfreistellung gilt auch, wenn die Anlagebedingungen keine solchen Vorgaben machen, der Anleger aber nachweist, dass diese Anlagegrenze während des Geschäftsjahres tatsächlich durchgehend überschritten wurde, und beantragt, die Teilfreistellung in seiner Veranlagung anzuwenden.

Falls die Teilfreistellung greift, sind Betriebsausgaben, die mit der Anlage in das Sondervermögen zusammenhängen, in entsprechender Höhe steuerlich nicht abzugsfähig (§ 21 InvStG n. F.).

### **Kapitalertragsteuer**

Ausschüttungen und die Vorabpauschale unterliegen der Kapitalertragsteuer. Diese wird in der Veranlagung auf die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet bzw. ggf. erstattet.

### **Hinzurechnungsbesteuerung**

Die Regelungen der Hinzurechnungsbesteuerung sollten nach § 7 Abs. 7 AStG in der Fassung des Investmentsteuerreformgesetzes auf die Erträge des Sondervermögens keine Anwendung finden.

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

# Auslagerungen

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen:

- Fondsadministration auf die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg
- Asset Management in Bezug auf Büroimmobilien auf CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm;
- Asset Management in Bezug auf Wohnimmobilien auf CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH, Aachener Str. 186, 50931 Köln;
- Asset Management in Bezug auf Shoppingcenter auf CORPUS SIREO Asset Management Retail GmbH, Aachener Str. 186, 50931 Köln;
- Controlling/HR/Legal/Accounting/IT/Treasury/Revision/Marketing/PR auf CORPUS SIREO Holding GmbH, Aachener Str. 186, 50931 Köln.

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

## **Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:**

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

Die nachfolgend genannten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen:

- CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH,
- CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH,
- CORPUS SIREO Asset Management Retail GmbH,
- CORPUS SIREO Holding GmbH,
- CORPUS SIREO International S.à r. l..

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären oder werden, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

# Dienstleister

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

## **Asset und Property Manager**

- Asset Management in Bezug auf Büroimmobilien auf CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm;
- Asset Management in Bezug auf Wohnimmobilien auf CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH, Aachener Str. 186, 50931 Köln;
- Asset Management in Bezug auf Shoppingcenter auf CORPUS SIREO Asset Management Retail GmbH, Aachener Str. 186, 50931 Köln.

## **Vertriebsstelle**

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

## **Rechtliche Beratung**

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

# Interessenkonflikte

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

## Interessenkonflikte

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

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

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

### Darstellung der wesentlichen (potenziellen)

#### Interessenkonflikte

Die nachstehenden wesentlichen Interessenkonflikte (hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Darstellung) können sich negativ auf das vom Anleger erzielbare wirt-

schaftliche Ergebnis auswirken und insbesondere zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

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

### Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

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

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

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

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

### 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.

### Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer

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

Der Gesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (insbesondere Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Gesellschaft fließen weder Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an Dritte, wie z. B. die Verwahrstelle, geleisteten Vergütungen oder Aufwendungserstattungen zu, noch erhält sie derartige Rückvergütungen.

Bei der Verwahrstelle handelt es sich um ein verbundenes Unternehmen der Gesellschaft. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dieses Unternehmen nicht als Verwahrstelle ausgewählt worden wäre, wenn es sich nicht um ein verbundenes Unternehmen gehandelt hätte.

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

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

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

Die Gesellschaft gewährt an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend, meist jährlich, Vermittlungsentgelte als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovision“.

## Faire Behandlung der Anleger/ Umgang mit Interessenkonflikten

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

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

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikten gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung,
- Organisatorische Maßnahmen wie
  - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen,
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten,

- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen,
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten),
- Auslagerungscontrolling.

**Faire Behandlung der Anleger**

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anleger des Sonderver-

mögens fair zu behandeln. Sie verwaltet aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

## Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte des Sondervermögens sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) erhältlich. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni eines jeden Jahres.

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

Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.



# Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens

## Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen über eine solche Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unterrichtet. Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Gesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären.

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

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

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

Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

## Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

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

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

## Verschmelzung des Sondervermögens

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

gung der BaFin. Mit Zustimmung der BaFin kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden. Bevor dieses Sondervermögen mit einem anderen verschmolzen wird, muss die Gesellschaft nach Wahl des Anlegers entweder

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

## Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Die Anleger haben anschließend bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des Sondervermögens vereinbar sind. Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

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

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

## Übertragung des Sondervermögens

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

# Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen

## Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

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

## Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Gesellschaft verwaltet zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung keine weiteren Sondervermögen.



# Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen  
den Anlegern und  
der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)  
für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen,  
die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten  
„Besonderen Anlagebedingungen“  
gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Das Immobilien-Sondervermögen unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach Maßgabe des KAGB. Der Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Hingegen ist eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB zulässig.
4. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
5. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
6. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ des Immobilien-Sondervermögens 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 „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ des Immobilien-Sondervermögens.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes 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 Immobilien-Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

## § 3 Bewerter

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Zeitnah haben die externen Bewerter insbesondere zu bewerten:
  - a) sofern die „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts anderes vorsehen, einmal vierteljährlich die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
  - b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

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 Immobilien-Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

#### § 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193,194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

#### § 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Anlagebedingungen“,
  - a) welche Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen;
  - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
  - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Immobilien-Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
  - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Immobilien-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 Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Immobilien-Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen 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, 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, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen.
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
  - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.
- Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, 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 Immobilien-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 Immobilien-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) nur bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen, es sei denn, dass



a) im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit, und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.
- Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
- Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 % in die folgenden Vermögensgegenstände:
  - aa) Wertpapiere,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben.
- Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 % des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.
- Die Anlagebedingungen des jeweiligen Investmentvermögens müssen bei AIF die vorstehenden Anforderungen und bei OGAW die einschlägigen aufsichtsrechtlichen Vorgaben wiedergeben;

oder

- b) das jeweilige Investmentvermögen einem steuergesetzlichen Bestandsschutz im Hinblick auf das Investmentsteuerrecht unterliegt.
8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die „Besonderen Anlagebedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

### § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen nur auf unbestimmte Zeit gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Immobilien-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 von der BaFin auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
  - c) im Wege eines Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

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

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Anlagebedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere

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

### § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Wertpapier-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Immobilien-Sondervermögen gehörende Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften 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 Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit

die „Besonderen Anlagebedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes aller im Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der BaFin.
3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
  - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
  - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

### § 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Verwahrstelle auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.

- Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden ausschließlich in einer Globalurkunde verbrieft. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

### **§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung**

- Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine 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.
- Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
- Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
- Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
- 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).
- 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 Immobilien-Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB 12 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 Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-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.
- 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.
- Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräuße-

nung 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 wird der Wert der zu dem Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Immobilien-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 Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

### § 14 Kosten

In den „Besonderen Anlagebedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Immobilien-Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird das Immobilien-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.

- 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 Immobilien-Sondervermögens**

- Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.
- Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens auf Verlangen der BaFin zu kündigen, wenn das Immobilien-Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.
- Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Immobilien-Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Immobilien-Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Verwahrstelle die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
- 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

- Die Gesellschaft kann das Immobilien-Sondervermögen auf eine andere AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
- Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht bekannt gemacht. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Übertragung unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
- Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Immobilien-Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

### **§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen**

- Die Gesellschaft kann die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder
  - die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder
  - seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.
- Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und der „Besonderen Anlagebedingungen“, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
- Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung

nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und der „Besonderen Anlagebedingungen“ und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.

4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

#### **§ 19 Erfüllungsort, Gerichtsstand**

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

# Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen  
den Anlegern und  
der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Heusenstamm,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)  
für das von der Gesellschaft verwaltete  
Immobilien-Sondervermögen  
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working,  
(nachstehend „Immobilien-Sondervermögen“ genannt)  
die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gelten.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Anlagebedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
4. Die Gesellschaft muss mindestens 51 % und darf bis zu 95 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in in Europa gelegene Immobilien investieren.
5. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens erforderlich sind.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Ge-

sellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten im Sinne von § 232 KAGB 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 Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nut-



zung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Immobilien-Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

#### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

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

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

#### § 5 Währungsrisiko

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

#### § 6 Wertpapiere öffentlicher Aussteller

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller

- Bundesrepublik Deutschland
- Die Bundesländer
  - Baden-Württemberg
  - Bayern
  - Berlin
  - Brandenburg
  - Bremen
  - Hamburg

- Hessen
- Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

mehr als 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen.

#### § 7 Derivate mit Absicherungszweck – Einfacher Ansatz

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen. Hierbei wird sie den einfachen Ansatz nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
2. Da die Gesellschaft nur den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen 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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens dienen.
3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis e) von den in den „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
  4. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Immobilien-Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Immobilien-Sondervermögens übersteigen.
  5. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate ausschließlich zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

### § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

## Anteilklassen

### § 9 Anteilklassen

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

## Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme und Ausgabe von Anteilen und Kosten

### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich täglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt ebenfalls börsentäglich.

### § 12 Kosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind
  - a) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,00 % des Durchschnittswertes des Immobilien-Sondervermögens. Der Durchschnittswert des Immobilien-Sondervermögens wird aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
  - b) Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,00 % der Baukosten erhoben werden.
2. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0205 % p. a. des Werts des Immobilien-Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert.
3. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Immobilien-Sondervermögens:
  - a) Kosten der externen Bewerter und anderer Sachverständigen;
  - b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, und Rechtsverfolgungskosten);
  - d) Kosten für Druck, Druckvorbereitung und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
  - e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
  - g) Kosten für die Prüfung des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Immobilien-Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
  - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens durch Dritte;
  - o) Kosten gemäß § 100 KAGB im Zusammenhang mit der Übertragung des Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle und seiner Abwicklung (Grundwerbsteuer, Notargebühren und Grundbuchkosten sowie vergleichbare Aufwendungen im Ausland);
  - p) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende inländische und ausländische Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern.
4. Transaktionskosten  
Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Immobilien-Sondervermögen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Immobilien-Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
5. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten  
Die Regelungen unter Ziffern 1b), 3a) und 3b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 1b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen. Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Ziffern 3a) und 3b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Immobilien-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 zulasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

## Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

### § 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Ausschüttung nach Absatz 1 – vor, Zwischenausschüttungen zu folgenden Stichtagen vorzunehmen: 31. März, 30. Juni, 30. September und/oder 31. Dezember. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind unzulässig. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Absatz 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß Absatz 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
4. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Immobilien-Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Immobilien-Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

### § 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens beginnt am 01. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

## Anhang

**Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ des Immobilien-Sondervermögens „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen.**

Staat	Erwerbsquote
Schweiz	bis zu 30 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens



So fängt Zukunft an.

*Swiss Life Kapitalverwaltungsge-  
sellschaft mbH*

*Jahnstraße 54-64  
63150 Heusenstamm  
Tel. +49 6104 6487 0  
Fax +49 6104 6487 499*

*[kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com)  
[www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)*