SwissLife
Asset Managers

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

*Einschließlich Anlagebedingungen*
*(gültig ab 16.04.2026)*
*Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

# Inhaltsverzeichnis

**EINFÜHRUNG ..... 7**

**SONDERVERMÖGEN ..... 10**

BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT ..... 10

**VERKAUFSUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT ..... 11**

**ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG ..... 11**

**DIE BETEILIGTEN IM ÜBERBLICK ..... 12**

**KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT ..... 16**

EIGENKAPITAL UND ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL ..... 16

**VERWAHRSTELLE ..... 16**

AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE ..... 16
INTERESSENKONFLIKTE ..... 17
UNTERVERWAHRUNG ..... 18
HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE ..... 18
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ..... 18

**RISIKOHINWEISE ..... 18**

RISIKEN EINER ANLAGE IN DAS SONDERVERMÖGEN ..... 19
*Schwankung des Anteilwerts des Sondervermögens ..... 19*
*Mindesthalte- und Rückgabefrist ..... 20*
*Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte ..... 20*
*Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen ..... 20*
*Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens ..... 22*
*Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung ..... 23*
*Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen ..... 23*
*Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung) ..... 23*
*Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft ..... 24*
*Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers ..... 24*
*Einstellung der Ausgabe neuer Anteile ..... 24*
*Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens ..... 25*
*INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN IN DIE ANLAGEENTSCHEIDUNG / NACHHALTIGKEITSRISIKO UND SEINE WAHRSCHEINLICHE AUSWIRKUNG AUF DIE RENDITE ..... 25*
RISIKEN DER NEGATIVEN WERTENTWICKLUNG DES SONDERVERMÖGENS (MARKTRISIKO) ..... 27
*Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht ..... 27*
*RISIKEN BEI DER ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) ..... 28*
*MARKTENTWICKLUNG UND MARKTUMFELD ..... 28*
*STANDORTRISIKO, MIETNIVEAU, MIETERBONITÄT ..... 29*
*VERMIETUNG, ANSCHLUSSVERMIETUNG UND LEERSTANDSRISIKO ..... 29*
*VERSICHERUNG, ZUFÄLLIGER UNTERGANG ..... 30*
*TERRORRISIKEN ..... 31*
*ALTLASTEN, GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEMÄNGEL ..... 31*
*PROJEKTENTWICKLUNG ..... 32*
*GENEHMIGUNGEN ..... 32*

*BAUQUALITÄT, BAUAUSFÜHRUNG UND GEWÄHRLEISTUNGEN* ... *33*
*INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG* ... *33*
*ÖFFENTLICH-RECHTLICHE RISIKEN* ... *34*
*RISIKEN BEI ERWERB UND VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN UND IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN* ... *34*
*FREMDFINANZIERUNG DER IMMOBILIENINVESTITION* ... *36*
*AUSLANDSIMMOBILIEN* ... *37*
*ERWERB VON / BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT* ... *37*
*RECHTSÄNDERUNGSRISIKO* ... *38*
*BEWERTUNGSRISIKEN* ... *38*
*Besondere Risiken bei der Anlage in Wohnimmobilien* ... *39*
*VERMIETUNGSSITUATION/ ANSCHLUSSVERMIETUNG* ... *39*
*VERÄNDERUNG DER RECHTLICHEN GRUNDLAGEN* ... *40*
*INSTANDHALTUNG/ WERTERHALTUNG* ... *40*
*NEUBAUVORHABEN/ BAUPROJEKTE* ... *40*
*Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage* ... *41*
*WERTVERÄNDERUNGSRISIKEN* ... *41*
*KAPITALMARKTRISIKO* ... *41*
*KURSÄNDERUNGSRISIKO VON BÖRSENNOTIERTEN WERTPAPIEREN* ... *42*
*ZINSÄNDERUNGSRISIKO* ... *42*
*RISIKO VON NEGATIVEN HABENZINSEN* ... *43*
*INFLATIONSRISIKO* ... *43*
*WÄHRUNGSRISIKO* ... *43*
*RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITION IN INVESTMENT-ANTEILE* ... *44*
*RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITION IN DERIVATE* ... *44*
*RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERHALT VON SICHERHEITEN* ... *46*
*Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko* ... *46*
RISIKEN DER EINGESCHRÄNKTEN ODER ERHÖHTEN LIQUIDITÄT DES SONDERVERMÖGENS (LIQUIDITÄTSRISIKO) ... 46
*Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile* ... *48*
*Risiken durch Zuführungen aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttungen* ... *49*
*Risiko aus der Anlage in nicht börsengehandelte Vermögensgegenstände* ... *49*
*Risiko durch mangelnde Finanzierungsliquidität* ... *49*
*Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen / Ländern* ... *50*
KONTRAHENTENRISIKEN INKLUSIVE KREDIT- UND FORDERUNGSRISIKO ... 50
*Adressenausfallrisiko / Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)* ... *50*
*Risiko bei zentralen Kontrahenten* ... *51*
OPERATIONELLE UND SONSTIGE RISIKEN DES SONDERVERMÖGENS ... 51
*Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen* ... *51*
*Länder- oder Transferrisiko* ... *52*
*Rechtliche und politische Risiken* ... *52*
*Schlüsselpersonenrisiko* ... *52*
*Verwahrrisiko* ... *53*
*Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)* ... *54*
*Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen* ... *54*
STEUERLICHE RISIKEN ... 54
*Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen* ... *54*
*Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds* ... *54*
*Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung* ... *55*

**ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES SONDERVERMÖGENS ... 55**

**PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS ... 56**

**BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN ... 56**

EXTERNE BEWERTER ... 56

Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf ..... 57
Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ..... 58
Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien ..... 58

**BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK ..... 59**

Immobilien ..... 61
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ..... 62
Belastung mit einem Erbbaurecht ..... 64
Liquiditätsanlagen ..... 65
*Bankguthaben ..... 66*
*Geldmarktinstrumente ..... 66*
*Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente ..... 68*

**MINDESTLIQUIDITÄT ..... 70**

**KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGEN-STÄNDEN ..... 70**

**DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN ..... 70**

Terminkontrakte ..... 72
Optionsgeschäfte ..... 73
Swaps ..... 73
Swaptions ..... 74
Credit Default Swaps ..... 74
In Wertpapieren verbriefte Derivate ..... 74
Notierte und nicht notierte Derivate ..... 74
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte ..... 75
*Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken ..... 75*

**WERTPAPIER-DARLEHEN ..... 75**

**WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE ..... 75**

**SICHERHEITENSTRATEGIE ..... 75**

Arten der zulässigen Sicherheiten ..... 76
Umfang der Besicherung ..... 76
Anlage von Sicherheiten ..... 76

**WERTENTWICKLUNG ..... 76**

**EINSATZ VON LEVERAGE ..... 77**

**BÖRSEN UND MÄRKTE ..... 78**

**TEILINVESTMENTVERMÖGEN ..... 78**

**ANTEILE ..... 78**

Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger ..... 78
Ausgabe und Rücknahme der Anteile ..... 79
*Ausgabe von Anteilen ..... 79*
*Rücknahme von Anteilen ..... 79*
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises ..... 81
***Orderannahmeschluss ..... 81***
Verfahren bei der Vermögensbewertung ..... 82
*Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen ..... 82*
*IMMOBILIEN ..... 82*
*BAULEISTUNGEN ..... 82*
*BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN ..... 83*
*LIQUIDITÄTSANLAGEN ..... 83*

*Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände* ..... *84*
*NICHT NOTIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN* ..... *84*
*GELDMARKTINSTRUMENTE* ..... *84*
*OPTIONSRECHTE UND TERMINKONTRAKTE* ..... *84*
*BANKGUTHABEN, FESTGELDER, INVESTMENTANTEILE* ..... *85*
*AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE* ..... *85*
*ZUSAMMENGESETZTE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE* ..... *85*

**RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER** ..... **86**

**LIQUIDITÄTSMANAGEMENT** ..... **89**

ALLGEMEINES ..... 89
LIQUIDITÄTSSTEUERUNG ..... 91

**KOSTEN** ..... **91**

KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE; AUSGABEAUFSCHLAG / RÜCKNAHMEABSCHLAG ..... 91
VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE ..... 92
VERGÜTUNGEN, AUFWENDUNGEN UND TRANSAKTIONSKOSTEN ..... 92
*1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind* ..... *92*
*2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind* ..... *92*
*3. Verwahrstellenvergütung* ..... *92*
*4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1. a) und 3.* ..... *93*
*5. Aufwendungen* ..... *93*
*6. Transaktionskosten* ..... *94*
*7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten* ..... *94*
*8. Zusätzliche Kosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften* ..... *95*
ANGABE EINER GESAMTKOSTENQUOTE ..... 95
ABWEICHENDER KOSTENAUSWEIS DURCH VERTRIEBSSTELLEN ..... 96
VERGÜTUNGSPOLITIK ..... 96
ANGABE ZU RÜCKVERGÜTUNGEN, WEITERE INFORMATIONEN ..... 97

**ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE** ..... **98**

ERMITTLUNG DER ERTRÄGE ..... 98
ERTRAGSAUSGLEICHSVERFAHREN ..... 98
VERWENDUNG DER ERTRÄGE ..... 99
WIRKUNG DER AUSSCHÜTTUNG AUF DEN ANTEILWERT ..... 100
GUTSCHRIFT DER AUSSCHÜTTUNGEN, KOSTEN DRITTER ..... 100

**KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN** ..... **100**

*Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)* ..... *102*
*Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)* ..... *104*
*Besonderheiten bei bestimmten Anlegergruppen* ..... *107*
*Steuerausländer* ..... *107*
*Solidaritätszuschlag* ..... *108*
*Kirchensteuer* ..... *108*
*Ausländische Quellensteuer* ..... *108*
*Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen* ..... *108*
*Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen* ..... *109*
*Grunderwerbsteuer* ..... *110*
*Beschränkte Steuerpflicht in Österreich* ..... *110*

**AUSLAGERUNGEN** ..... **111**

**SONSTIGE DIENSTLEISTER** ..... **112**

**INTERESSENKONFLIKTE** ..... **112**

INTERESSENKONFLIKTE ALLGEMEIN ..... 112
INTERESSENKONFLIKTE AUF EBENE DER GESELLSCHAFT ..... 113
INTERESSENKONFLIKTE AUF EBENE DER VERTRIEBSPARTNER ..... 114
INTERESSENKONFLIKTE AUF EBENE DER AUFTRAGNEHMER ..... 114
FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER/ UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN ..... 114

**BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER ..... 115**

**REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS ..... 116**

AUFLÖSUNG DES SONDERVERMÖGENS ..... 116
VERFAHREN BEI AUFLÖSUNG DES SONDERVERMÖGENS ..... 116
VERSCHMELZUNG DES SONDERVERMÖGENS ..... 117
VERFAHREN BEI DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN ..... 117
ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS ..... 118

**SONSTIGE INFORMATIONEN ..... 119**

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB ..... 119
WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN ..... 119

# 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, des Basisinformationsblatts gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 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 dem Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 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. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Sondervermögens zu informieren.**

**Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und den ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.**

Die Anteile an dem Sondervermögen sind derzeit nur in Deutschland zum Vertrieb 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. Zu den US-Personen zählen

natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Anlagebeschränkungen für in Frankreich ansässige Personen

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

Die ladungsfähige Anschrift sowie die Handelsregisternummer und die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie Angaben zur Verwahrstelle 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.

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist zumindest auch das Gericht am Sitz der Gesellschaft zuständig, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Anleger, die Verbraucher sind (siehe die nachfolgende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben.

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.

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.

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil. Ausgenommen hiervon sind jedoch Streitigkeiten, die das Verhältnis des Verbrauchers zur Gesellschaft als Mieter oder Pächter in deren Immobilien betreffen.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

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

Telefon: (030) 6449046-0
Telefax: (030) 6449046-29
Email: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 100602 in 60006 Frankfurt, https://bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle wenden.

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 die Ausführungen zu „Rücknahmeaussetzungen und Beschlüsse der Anleger“).

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

# 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 22.12.2016 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 eines Sondervermögens an. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

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

## VERKAUFSUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer und gedruckter 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 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.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich allen Anlegern des Sondervermögens zur Verfügung stellen. Die Anleger können bei kontakt-kvg@swisslife-am.com einen Zugang zu diesen Daten beantragen. Voraussetzung ist der Nachweis der Anlegereigenschaft.

Dieses Sondervermögen erfüllt die Transparenzverpflichtungen gem. Artikeln 6, 7 und 8 Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit der Gesellschaft und des Sondervermögens sind unter www.livingandworking.de/ veröffentlicht.

## 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 Genehmigung durch die BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen (siehe Abschnitt „Mindesthalte- und Rückgabefrist“) entweder ohne weitere Kosten zurückzunehmen oder ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos

umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden.

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

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

## DIE BETEILIGTEN IM ÜBERBLICK

### Kapitalverwaltungsgesellschaft

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt am Main

Handelsregister: HRB 121054
Amtsgericht: Frankfurt am Main

Telefon: 069 2648642 123
Internet: www.swisslife-am.com
E-Mail: kontakt-kvg@swisslife-am.com

- Gesellschafter:

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH

Clever Straße 36
50668 Köln

Sustinas Stiftung
Bahnhofstrasse 27, CH-6300 ZugSchweiz

- Geschäftsführung:

Herr Christian Dinger
Weitere Mandate: Keine.

Herr Stefan Krauße
Weitere Mandate: Keine.

- Aufsichtsrat:

Herr Robin van Berkel (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- Vorsitzender der Geschäftsleitung der Fondsleitung der Swiss Life Asset Management AG
- Mitglied der Swiss Life Wealth Management AG
- Vorsitzender des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Managers Luxembourg S.A.
- Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Managers Luxembourg S.A. Niederlassung Deutschland

Herr Holger Matheis (stellvertretender Vorsitzender)

- Vorsitzender der Geschäftsleitung der Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
- Vorsitzender des Aufsichtsrats der BEOS AG
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Commercial GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Corporate Real Estate GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Logistics GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Residential GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Immobilien Beteiligungs GmbH
- Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Life Asset Managers Luxembourg S.A.

Christian Schmid

- Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Corporate Real Estate GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der SL AM Development Logistics GmbH

- Mitglied des Aufsichtsrats der BEOS AG

Herr Jan Bettink

- Aufsichtsrat der Sahle Wohnen GmbH & Co KG, Greven
- Vorsitzender des Beirats der Pegasus Capital Partner GmbH, Erlangen
- Vorsitzender des Beirats der JKT Property Valuation GmbH, Berlin
- Mitglied im Beirat der ABG Capital GmbH, Frankfurt

**Verwahrstelle**

Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Kaiserstraße 24
60311 Frankfurt am Main

**Asset Manager**

Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH
Clever Str. 36
50668 Köln

(Zu ggf. weiteren Asset Managern siehe den Abschnitt „Auslagerungen“.)

**Property Manager**

Zu den Property Managern siehe den Abschnitt „Auslagerungen“.)

**Fondsadministration**

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

**Vertriebsgesellschaften**

Anteile an dem Sondervermögen werden von Genossenschafts- und anderen Banken, Sparkassen und Finanzvermittlern vertrieben.

**Wirtschaftsprüfer**

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

**Externe Immobilienbewerter (Ankaufsbewertungen)**

Florian Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dietrich Sachverständigengesellschaft mbH & Co. KG
Modaustraße 3
64560 Riedstadt

Prof. Dr. Andreas Link
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, FRICS, HypZert F
imtargis GmbH
Von-Werth-Straße 37
50670 Köln

Eric Reuter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
Immobilienbewertung Reuter
Staufenstraße 48
60323 Frankfurt am Main

**Externe Immobilienbewerter (Folgebewertungen)**

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
Ackermann Immobilienbewertung
Stirnband 38
58093 Hagen

Timo Bill
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS, HypZert F
IMWECO GmbH
Friedrich-Ebert-Ring 46
56068 Koblenz

Renate Grünwald
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
vRönne/Grünwald/Partner
Neuer Wall 42
20354 Hamburg

Manuel Kaltner
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, MRICS
Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB
Oberanger 34-36
80331 München

Sascha Machhaus
MRICS, HypZert F, DIA Zert (LF)
Sachverständigenbüro Lehn & Partner
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München

Niclas Mohr
MRICS, HypZert F, izert HSA
USL GmbH Immobilienbewertung
Bahnhofstraße 67
65185 Wiesbaden

**Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften**
Möhrle Happ Luther Valuation GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Jana Wegner, Harm Dodenhoff, Birgit Kulwatz)
Brandstwiete 3
20457 Hamburg

Ein Primebroker wird für das Sondervermögen nicht eingesetzt.

## 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). Die Erlaubnis der BaFin zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 18. November 2016 erteilt. Ihr Sitz ist Frankfurt am Main. Weitere Einzelheiten sind in dem vorangehenden Abschnitt „Die Beteiligten im Überblick“ dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

### Eigenkapital und zusätzliche Eigenmittel

Die Gesellschaft hat ein gezeichnetes und eingezahltes Kapital in Höhe von 125.000 Euro. Das Eigenkapital per 31.12.2025 beträgt 6.525.000,00 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 hier angegebenen Eigenkapital umfasst.

## VERWAHRSTELLE

Für das Sondervermögen hat Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG 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 wie Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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.

Im Grundbuch ist für jede Immobilie, die ohne Zwischenschaltung einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind dadurch ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung des Sperrvermerks in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, muss die Gesellschaft in anderer geeigneter Form eine Verfügungsbeschränkung zugunsten der Verwahrstelle sicherstellen. Auch Belastungen einer Immobilie z.B. mit Grundschulden bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle.

Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die 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 gegebenenfalls Zustimmung zur Kreditaufnahme.

## Interessenkonflikte

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

### Unterverwahrung

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

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

### 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 Lampe Privatbank AG als Verwahrstelle des Sondervermögens entschieden hat.

Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

## RISIKOHINWEISE

**Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder**

**zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.**

**Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investierte Kapital teilweise, 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 Sondervermögens 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 unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilwert des Sondervermögens.

**Mindesthalte- und Rückgabefrist**

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

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von 12 Monaten können Wertverluste auftreten, indem der zuletzt festgestellte Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Marktwert zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Beginns der Mindesthalte- und Rückgabefrist fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger ist als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist. 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 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen

Die Gesellschaft darf die Ausgabe und Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen.Hierbei ist zwischen zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. **Aussetzung wegen außergewöhnlicher Umstände (§ 98 KAGB)**

Die Gesellschaft darf die Ausgabe und die Rücknahme aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Solche Umstände können insbesondere sein: Unvorhergesehene Marktschließungen, Handelsbeschränkungen, die Schließung von Handelsplätzen oder ein kritischer Cybervorfall, der das Sondervermögen, die Gesellschaft und/oder die Betriebsfähigkeit eines Dienstleisters der Gesellschaft beeinträchtigt; Schwierigkeiten bei der Bewertung von Vermögenswerten, schwerwiegende Liquiditätsprobleme (z. B. erhebliche Rückgabeverlangen) oder

Situationen, in denen der Verkauf zu Abschlägen oder erheblichen Verwässerungseffekten führen könnte; wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen sowie die Aufdeckung erheblicher krimineller Aktivitäten.

Während dieses Zeitraums kann der Anleger seine Anteile nicht zurückgeben und Anteile am Sondervermögen können nicht erworben werden. Es besteht das Risiko, dass die Anteile nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können.

### 2. Aufsichtsrechtliche Anordnung der BaFin (§ 98 KAGB)

Daneben kann die BaFin nach Anhörung der Gesellschaft anordnen, dass die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme der Anteile auszusetzen oder wiederaufzunehmen hat. Dies geschieht insbesondere dann, wenn Risiken für den Anlegerschutz oder die Finanzstabilität bestehen oder die Gesellschaft im Fall mangelnder Liquidität der Verpflichtung zur Aussetzung der Rücknahme nicht nachkommt.

### 3. Aussetzung wegen mangelnder Liquidität (§ 257 KAGB)

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung“ in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen).

Eine Rückgabe der Anteile ist während der Aussetzung ausgeschlossen. Es besteht das Risiko einer dauerhaften Aussetzung bis hin zur Auflösung des Sondervermögens.

### Gemeinsame Risiken bei Aussetzung

Unabhängig vom Grund der Aussetzung bestehen für Anleger folgende Risiken: Auch im Fall einer Aussetzung kann der Anteilwert sinken, beispielsweise wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien während der Aussetzung unter Verkehrswert zu veräußern (Wertminderungsrisiko). Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen kann niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung (Preisrisiko). Der Anleger kann seine Anteile während des Zeitraums der Aussetzung nicht zurückgeben; für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verlorengehen (Verfügbarkeitsrisiko). Zudem besteht das Risiko, dass Anteile über einen Sekundärmarkt (z. B. Börse) nur mit erheblichen Abschlägen veräußert werden können.

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

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanlagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Während der 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 beispielsweise 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 Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Zudem kann eine Abwicklung des Sondervermögens im Zusammenhang mit einer Rücknahmeaussetzung 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.

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

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht zu kündigen. Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und die Erlöse aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung zu verteilen. Die Gesellschaft behält sich insbesondere vor, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, wenn z. B. das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Volumen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet. 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 mindestens sechs Monate – ganz auflösen, das heißt insbesondere sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens innerhalb des Kündigungszeitraums veräußern und die Verbindlichkeiten des Sondervermögens begleichen.

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

Endet das Verwaltungsrecht der Gesellschaft in anderen Fällen als durch Kündigung und Auflösung des Sondervermögens, beispielsweise wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet wird, wickelt die Verwahrstelle das Sondervermögen ab. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Wenn die Fondsanteile nach Abwicklung aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

### Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderungen"). Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen. Solche Änderungen können sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken.

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

Die Gesellschaft kann 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.

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

## Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

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

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

**Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens**

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

INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN IN DIE ANLAGEENTSCHEIDUNG / NACHHALTIGKEITSRISIKO UND SEINE WAHRSCHEINLICHE AUSWIRKUNG AUF DIE RENDITE

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Sondervermögens Nachhaltigkeitsrisiken (zusammen mit traditionelleren Risikodimensionen wie Markt-, Kredit- oder Liquiditätsrisiken) in ihrem Anlageentscheidungsprozess, indem sie Nachhaltigkeitsfaktoren in die Risikokontroll- und Portfoliomanagementprozesse des Fonds integriert. Darüber hinaus wird im Rahmen der obligatorischen Risikoprüfung von Sachwerten in der Akquisitionsphase eine Nachhaltigkeitsrisikoprüfung durchgeführt, die auch eine Definition der wichtigsten Leistungs- und Risikoindikatoren umfasst.

Die folgende Liste gibt u. a. einen Überblick über die ESG-Kriterien, die vor der Investition geprüft werden (nicht erschöpfend):

- Zertifizierungen auf Gebäudeebene und EU-Energieausweise
- Verbrauch natürlicher Ressourcen und Effizienzsteigerung (Energie, Wasser, Abfall)
- Physische und transitorische Klimarisiken
- Indikatoren in Bezug auf das Gebäude und die Umgebung des Gebäudes
- Gesundheit, Sicherheit und Komfort für die Mieter
- Standort- und Verkehrsaspekte des Gebäudes
- Kontroversen bei unseren Hauptdienstleistern

Nachhaltigkeit kann sich positiv oder negativ auf den Wert der verwalteten Vermögenswerte auswirken.

Die Integration des Nachhaltigkeitsrisikos unterstreicht die Bedeutung zuverlässiger und qualitativ hochwertiger ESG-Informationen. Unvollständige, inkonsistente, veraltete oder falsche ESG-bezogene Daten beeinträchtigen die Fähigkeit, zuverlässige Risikoanalysen durchzuführen.

**Nachhaltigkeitsrisiko**
Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein Ereignis oder eine Situation im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, das bzw. die bei seinem bzw. ihrem Eintreten eine wesentliche tatsächliche oder potenzielle nachteilige Auswirkung auf den Wert der Anlage haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können einen erheblichen Einfluss auf die verschiedenen in diesem Abschnitt dargestellten Risikoarten haben und tragen als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten bei.

Darüber hinaus unterscheidet die Gesellschaft die Nachhaltigkeitsrisiken nach dem Konzept der "doppelten Wesentlichkeit":

- Die Outside-in-Perspektive konzentriert sich darauf, wie die Investitionen Nachhaltigkeitsrisiken (z.B. schädliche physische Auswirkungen des Klimawandels auf unsere investierten Vermögenswerte) ausgesetzt sind und wird mit Hilfe von Klimarisiko-Tools sowohl für physische als auch für transitorische Risiken (Übergangsrisiken durch den Wandel zu einer klimaneutralen Wirtschaft) überwacht.

- Die Inside-Out-Perspektive berücksichtigt die Auswirkungen der Investitionen des Sondervermögens auf externe Nachhaltigkeitsziele wie das Pariser Klimaschutz-Abkommen (Begrenzung der globalen Erwärmung auf deutlich unter 2, vorzugsweise auf 1,5 Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Niveau) und wird durch die Berücksichtigung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAIs“) überwacht.

Aufgrund des längeren Anlagehorizonts sind Sachwerte besonders anfällig für langfristige Risiken wie z. B. Nachhaltigkeitsrisiken. Es liegt in der Natur von Sachwerten, dass sie in der Regel langfristig und unbeweglich und daher direkt mit dem Standort verbunden sind. Angesichts dieser langfristigen Perspektive ist es wahrscheinlicher, dass Nachhaltigkeitsrisiken während der Lebensdauer des Vermögenswerts oder Projekts von Bedeutung sind. Darüber hinaus kann der Vermögenswert selbst durch den geografischen Standort beeinflusst werden. Insbesondere klimawandelbedingte Risiken können sich auf den Wert oder sogar die Nutzbarkeit von Sachwerten auswirken.
Daher liegt der Schwerpunkt bei der Analyse der Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Fonds auf folgenden Aspekten:

- Physische Risiken des Klimawandels: Die Höhe der Mieten und/oder des Wertes einer Immobilie wird dadurch beeinträchtigt, dass die Vermögenswerte extremen akuten oder chronischen Wetterbedingungen ausgesetzt sind (Hitze- und Kältewellen, Stürme, Überschwemmungen, Dürren und Meeresspiegelanstieg). Der potenzielle Wertverlust wird auf der Grundlage des Standorts der Immobilie berechnet.

• Transitorische Risiken des Klimawandels: Die Höhe der Mieten und/oder des Wertes für energieintensive Gebäude wird durch die Nichteinhaltung von Vorschriften beeinträchtigt. Der potenzielle Wertverlust wird auf der Grundlage des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Weltwirtschaft (z. B. Einführung einer Kohlenstoffsteuer) berechnet.

Diese Risikoindikatoren werden von einem externen Anbieter erstellt. Die detaillierte Methodik ist auf Anfrage erhältlich.

Das Risikomanagement stellt sicher, dass die Investitionsentscheidungen mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Sondervermögens übereinstimmen. Es konzentriert sich - unter anderem - auf die Bewertung

- der verbindlichen Elemente der Strategie zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale;

- der (qualitativen und quantitativen) Nachhaltigkeitsindikatoren, mit denen die Erreichung der ökologischen und sozialen Merkmale gemessen wird;

- • der Einhaltung der Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten für den Mindestanteil, zu dem sich das Sondervermögen verpflichtet

## Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

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

## RISIKEN BEI DER ANKAUFSPRÜFUNG (*DUE DILIGENCE*)

Vor einer Investition in eine Immobilie wird jeweils eine technische und rechtliche Ankaufsprüfung von Sachverständigen und fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionsobjekte durch die Gesellschaft erfolgt dann anhand eines Auswahlprozesses, der insbesondere die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben nach den Anlagebedingungen berücksichtigt. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sorgfältiger Auswahl von Sachverständigen und fachkundigen Beratern und sorgfältiger Prüfung durch die Gesellschaft bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen, die der Gesellschaft und/oder ihren sachkundigen Beratern übermittelt werden, können zu Investitionsentscheidungen führen, die sich später als nachteilig für das Sondervermögen herausstellen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Gesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt, und/oder Risiken falsch bewertet werden (z.B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, 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 einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist auch von Veränderungen des Marktumfeldes und der Konkurrenzsituation abhängig. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen und ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus) kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann insbesondere dazu führen, dass in betroffenen Gebieten vom Gesetzgeber oder von Behörden Schutzmaßnahmen wie z.B. Nutzungsuntersagung, Ausgangssperren sowie Mieterschutzregelungen angeordnet werden. Dies kann unter anderem zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.

## STANDORTRISIKO, MIETNIVEAU, MIETERBONITÄT

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

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 eine sog. Mietpreisbremse) und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet. Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Mietforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern, z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Dies gilt insbesondere für gewerblich vermietete Mietflächen, da gewerbliche Mieter stärker von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen betroffen sein können.

## VERMIETUNG, ANSCHLUSSVERMIETUNG UND LEERSTANDSRISIKO

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

Die Mieter der Immobilien sind auch berechtigt, ihren Mietvertrag aus wichtigem Grund, z.B. bei einer wesentlichen Vertragspflichtverletzung der Gesellschaft in

ihrer Eigenschaft als Vermieter, zu kündigen. Die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses kann das wirtschaftliche Ergebnis (etwa bei Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen) des Sondervermögens signifikant nachteilig beeinträchtigen, was sich wiederum nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann.

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

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

Sofern Mietverträge gleichgültig aus welchem Grund vorzeitig beendet werden bzw. es bei Ablauf eines Mietvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt das Sondervermögen wirtschaftlich das Risiko der Anschlussvermietung. Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z.B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Zugeständnisse an neue Mieter wie Aus- bzw. Umbaukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten oder zusätzlicher Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand oder zu einer Verringerung der Miethöhe im Vergleich zur vorherigen Vermietung. In solchen Situation 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 Sondervermögens 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 für bestimmte Risiken gar nicht erhältlich ist. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat ggf. das Sondervermögen die Differenz zu tragen.

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

## TERRORRISIKEN

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

## ALTLASTEN, GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEMÄNGEL

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

Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer

Vermögensgegenstände, z.B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten anfallen 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 Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage erheblich schmälern.

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

Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für das Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

PROJEKTENTWICKLUNG

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

GENEHMIGUNGEN

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

## BAUQUALITÄT, BAUAUSFÜHRUNG UND GEWÄHRLEISTUNGEN

Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige 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 des/ 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 zu Lasten des Sondervermögens 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 Instandhaltungsbedarfs 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 von der Gesellschaft erwartet.

Zudem können auch bei Anschlussvermietungen von Mietflächen nach Ablauf von Mietverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Immobilie erforderlich werden. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die aus 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 eine besondere 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 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 gegebenenfalls kein Eigentum an der betreffenden Immobilie erwirbt und es dem Sondervermögen an eingeplanten Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie fehlt. In diesem Zusammenhang besteht bei Rückabwicklung von Kaufverträgen bei wirtschaftlicher Betrachtung auch das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Bei einer verzögerten

Abwicklung des Erwerbs besteht zudem das Risiko, zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital tragen zu müssen.

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

Erst später bekannt werdende Altlasten oder Baumängel können den Verkauf der betreffenden Immobilie erschweren und zu zusätzlichen Beseitigungskosten 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 zwangsverwertet werden muss. Bei Eintritt dieser Fälle ist es nicht auszuschließen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis des Sondervermögens wesentlich verschlechtert und dies beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag führt.

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

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

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

Ferner besteht das Risiko, dass, anders als erwartet, während der Investitionsphase kein oder nicht ausreichend Fremdkapital zur Finanzierung der Immobilien zur Verfügung steht bzw. das Fremdkapital nur zu ungünstigen Konditionen verfügbar ist, wodurch ein höherer Eigenkapitaleinsatz der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens erforderlich werden kann. In diesem Fall kann gegebenenfalls der Ankauf von Immobilien nicht im geplanten Umfang erfolgen.

Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen für das Sondervermögen nachteilig entwickeln.

Sollten mit dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die das Sondervermögen zu tragen hätte. 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

Es 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.

## ERWERB VON / 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 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 kann die Belastung einer 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 oder Änderung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

BEWERTUNGSRISIKEN

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

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

MITTELBARE BETEILIGUNGSSTRUKTUR / DURCHLEITUNGSRISIKO

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

Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe 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 an das Sondervermögen bzw. geringeren

Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung hinsichtlich der Rentabilität der Beteiligung führen.

**Besondere Risiken bei der Anlage in Wohnimmobilien**

Das Sondervermögen wird insbesondere in Immobilien investieren, die als Wohnimmobilien genutzt werden. Hieraus 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 werden 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 muss für das Sondervermögen ein neuer Verwalter gefunden und beauftragt werden. Es 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 Mietverträge sind nur schwer prognostizierbar. Längere Mietausfallzeiten und/oder Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen sowie erhebliche Aufwendungen für eine Verwalter- und/oder Mietergewinnung können die Liquidität, die Ausschüttungen und die Rendite des Sondervermögens gegebenenfalls 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 Wettbewerbersituation 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 nachteilig.

## 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 wie das Sondervermögen 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 vorherbestimmt 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 strengeren 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 sowohl der zeitliche Ablauf als auch die Qualität der erhaltenen Leistungen risikobehaftet sein kann.

**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 in liquiden Mitteln, wie z.B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) ein höherer Anteil des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen investiert sein, so erhöhen sich diese Risiken entsprechend. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das Sondervermögen ein solcher höherer Anteil in Liquiditätsanlagen, z.B. nach Veräußerung eines größeren Immobilienportfolios, gehalten wird.

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

WERTVERÄNDERUNGSRISIKEN

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

## ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das 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 einem bestimmten Referenzzinssatz abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Referenzzinssatz 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 insbesondere für Bankguthaben und andere liquide Finanzmittel. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltene Liquidität. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen.

## WÄHRUNGSRISIKO

Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Fondswährung angelegt sein. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens.

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

## RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITION IN INVESTMENT-ANTEILE

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 gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds zurückgibt. Hierdurch kann die Liquiditätssituation des Sondervermögens verschlechtert werden.

## RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER INVESTITION IN DERIVATE

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

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.

- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Fondsvermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.

- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, so dass die vom Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.

- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.

- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.

- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.

- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

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

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des Sondervermögens am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.

- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.

- Der wirtschaftliche Erfolg eines OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein.

RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERHALT VON SICHERHEITEN

Die Gesellschaft erhält für Derivatgeschäfte Sicherheiten, sofern sie nicht selbst verpflichtet ist, Sicherheiten zu stellen. Derivate können im Wert steigen. Die erhaltenen Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

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

**Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko**

Unter Beachtung der gesetzlichen, insbesondere durch das KAGB, und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z. B. nur weniger Nutzungsarten, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Marktenge, 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 überwiegend in Immobilien in Europa investiert. Es besteht damit sowohl ein geografischer als auch ein sektoraler Schwerpunkt, sodass ein Konzentrationsrisiko besteht.

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

## 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. Solche Liquidationsrisiken können dazu führen, dass die Gesellschaft Verfahren aktiviert, mit denen die Gesellschaft bei Anteilrückgaben das Risiko einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert oder, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger erhält gegebenenfalls bei der Rückgabe von Anteilen einen reduzierten Rücknahmepreis. Zudem kann der Anleger unter Umständen 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 angesetztem Wert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

**Beschränkung der Anteilrücknahme**

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile vorübergehend (d. h. für insgesamt bis zu sechs Monate) und teilweise beschränken, wenn die offenen Rückgabeverlangen der Anleger zum Stichtag des Monatsultimos in Summe größer sind als 8 Prozent des Nettofondsvermögens des Sondervermögens (“Aktivierungsschwelle”). Ab diesem Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Rückgabeverlangen aufgrund der Liquiditätssituation des Sondervermögens nicht mehr im Interesse der Gesamtheit der Anleger ausgeführt werden können. Wird die Aktivierungsschwelle erreicht, entscheidet die Gesellschaft in pflichtgemäßem Ermessen, ob sie ab einem Stichtag die Rücknahme beschränkt. Entschließt sie sich zur Rücknahmebeschränkung, wird sie Anteile ab dem auf die Entscheidung folgenden Abrechnungsstichtag bezogen auf den dann geltenden Rücknahmepreis lediglich anteilig zurücknehmen; im Übrigen entfällt die Rücknahmepflicht. Dies bedeutet, dass jedes Rücknahmeverlangen nur anteilig auf Basis einer von der Gesellschaft ermittelten Quote ausgeführt wird und zwar auch bezogen auf bereits vor dem Stichtag der Aktivierung erklärte Rücknahmen. Der nicht ausgeführte Teil der Order wird auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt, sondern verfällt. Wenn der Anleger seine verbliebenen (Rest-)Anteile zurückgeben will, muss er eine erneute unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeben. Für diese Kündigungserklärung gilt erneut die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist. Bis zur

Rücknahme der verbliebenen Rest-Anteile kann die Rücknahmebeschränkung weiterhin bestehen oder erneut aktiviert werden. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass seine Order zur Anteilrückgabe nur anteilig ausgeführt wird und er die noch offene Restorder erneut platzieren muss. Diese Maßnahme dient dem Anlegerschutz und ist im Vergleich zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme (sog. Fondsschließung) von Anteilen als milderes Mittel anzusehen.

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

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

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken kann die Gesellschaft Verfahren einsetzen, mit denen die durch Anteilrückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten durch den notwendigen Verkauf oder Kauf von

Fondsvermögenswerten) verursachergerecht auf die rückgebenden Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Sondervermögen verbleibenden Anleger reduziert. Für die rückgebenden Anleger besteht das Risiko, dass bei Anwendung dieser Verfahren vom Anteilwert eine Gebühr abgezogen wird und sich damit der Rücknahmepreis entsprechend reduziert.

**Risiken durch Zuführungen aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttungen**

Für Rechnung des Sondervermögens können im Rahmen der investmentsteuerrechtlichen Vorgaben auch Beträge an die Anleger ausgeschüttet werden, die nicht durch für den Fonds erwirtschaftete Erträge erzielt worden sind, um den in den Anlagebedingungen genannten Ausschüttungsbetrag zu erzielen. Dadurch kann zukünftig ein Liquiditätsengpass im Sondervermögen entstehen bzw. verstärkt werden.

**Risiko aus der Anlage in nicht börsengehandelte 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 gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können. Das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften illiquide Vermögensgegenstände sind.

**Risiko durch mangelnde 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 als geplant aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. Unzureichende

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

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

Nach der Anlagestrategie können Investitionen für das Sondervermögen in Europa getätigt werden. Aufgrund nationaler und/oder lokaler Feiertage in verschiedenen 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 Sondervermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den 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.

**Risiko bei zentralen Kontrahenten**

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

## Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

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

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

**Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen**

Die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Das Sondervermögen kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen oder Pandemien geschädigt werden. Hierdurch kann es unter anderem zu Schadensersatzforderungen kommen, bezüglich derer sich die Gesellschaft gegebenenfalls 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 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 Änderungen von anderen rechtlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise des Miet- oder Baurechtes, wert- und fungibilitätsbeeinflussend wirken.

**Schlüsselpersonenrisiko**

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

Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der

handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen ab.

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

**Verwahrrisiko**

Grundsätzlich sind die Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht verwahrfähig. Dennoch ist es dem Sondervermögen auch möglich, in dem in den Anlagebedingungen festgelegtem Umfang in verwahrfähige Vermögensgegenstände anzulegen. Das Sondervermögen ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag gegenüber dem Sondervermögen können das Sondervermögen bei der Verwaltung und Abwicklung seiner 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 kommen. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Diese Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z.B. Clearstream) verwahren lässt. Diese Fälle können sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das unter anderem aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Insbesondere folgende Verwahrrisiken können bestehen:

- Ausführungs- und Kontrahentenrisiko (z.B. Beschränkung der Lagerstellen, schlechte Bonität der Lagerstellen und der Kontrahenten, die zum Ausfall der Gegenseite führen, ohne dass ein gleichwertiger Ersatz gefunden wird);
- Insolvenzrisiko der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle: die Herausgabe der Vermögensgegenstände des Sondervermögens kann in einem solchen Fall möglicherweise stark erschwert sein, nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden; Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden;

- Finanzmarkt- und Währungsrisiken (z.B. Staatsinsolvenz, Währungsrestriktionen);
- Politische und ökonomische Risiken (z.B. Verstaatlichung/Enteignung von Vermögensgegenständen, beeinträchtigende Vorschriften für Finanzsektoren);
- Das Prüfungswesen entspricht nicht dem internationalen Standard;
- Markt- und Erfüllungsrisiken (z.B. Verzögerung bei der Registrierung von Wertpapieren, Mängel in der Organisation der Märkte, Fehlen zuverlässiger Preisquellen).

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

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

### Risiko der Änderung der rechtlichen 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.

## Steuerliche Risiken

### Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Ausführungen (siehe Abschnitt "Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“) gehen von der derzeitigen Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

### Risiko des Verlustes des steuerlichen Status als Immobilienfonds

Das Sondervermögen ist gemäß seinen Anlagebedingungen als Immobilienfonds im steuerlichen Sinne ausgestaltet. Dies ist Voraussetzung dafür, dass Erträge aus dem Sondervermögen für die Anleger in bestimmtem Umfang steuerfrei gestellt werden; siehe hierzu den Abschnitt „Kurzangaben über die für Anleger bedeutsamen Steuervorschriften - Ab 1. Januar 2018 geltende

Steuervorschriften“. Wenn die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens gegen die steuerlich relevanten Anlagegrenzen verstößt, besteht das Risiko, dass Anleger deswegen nicht von der Teilfreistellung profitieren können.

### Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

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

## ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES SONDERVERMÖGENS

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

Für das Sondervermögen soll ein breit gestreutes Portfolio aus in Europa gelegenen Immobilien mit verschiedenen Nutzungsarten aufgebaut werden. Daraus sollen regelmäßige Mieterträge und ein kontinuierlicher Wertzuwachs erzielt werden. Die Immobilien können auch indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

Aus diesen Zielen und Anlagestrategien leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab. Es beinhaltet eine Kombination insbesondere aus:

- Risiken einer Anlage in Sondervermögen;
- Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften;
- Risiken aus der Liquiditätsanlage und
- 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 der Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen.

## PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Sondervermögen richtet sich an Anleger, die ein indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte in Europa suchen. Die Anteile sind in erster Linie für den mittel- bis langfristigen Vermögensaufbau bestimmt. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 3 Jahren liegen. Im Hinblick auf das Risiko von Wertschwankungen oder Verlusten empfiehlt es sich nicht, Anteile kreditfinanziert zu erwerben.

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)“.

## 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 mehrere externe Bewerter bestellt, die sämtliche Immobilien des Sondervermögens vor Ankauf und danach laufend bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Abschnitt

„Die Beteiligten im Überblick“. Änderungen werden in den 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 Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerters, nicht überschreiten. Die BaFin kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums, also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit, erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie nach § 169 Abs. 1 KAGB regelt unter anderem auch die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter.

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

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 zugrunde gelegt, 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.

## BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK

**Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.**

**Der Fokus liegt dabei auf Immobilien mit den Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus. Kreditaufnahmen in anderen Währungen zur Minderung des Wechselkursrisikos sind möglich. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobiliengesellschaften, die in Europa belegen sind.**

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

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

**Die Investitionen erfolgen in Bestands- und in Neubauimmobilien. Soweit Neubauimmobilien erworben werden, erfolgt der Erwerb regelmäßig schlüsselfertig bei Zahlung gemäß Baufortschritt. Daneben besteht auch die Möglichkeit, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unbebaute Grundstücke zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen im Sondervermögen erwirbt. 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 besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Immobilien zu erwerben, welche nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) oder vergleichbaren ausländischen Regelungen geteilt sind. Die Gesellschaft wird jedoch keine Teilung von Immobilien allein zum Zwecke des teilweisen Abverkaufs durchführen.**

**Das Sondervermögen bewirbt als Teil seiner Anlagestrategie u.a. ökologische und soziale Merkmale. Es handelt sich daher um ein Finanzprodukt im Sinne von Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzsektor (sog. „Offenlegungsverordnung“). Das Sondervermögen berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt gem. Art. 7 der Offenlegungsverordnung. Obwohl es keine nachhaltigen Investitionen als Anlageziel verfolgt, wird es einen Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen gemäß Verordnung (EU) 2020 / 852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines**

**Rahmens zu Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019 / 2088 („Taxonomie-Verordnung“) halten.**

**Weitere Informationen zu den sozialen und ökologischen Merkmalen, zu der Beachtung von Governance-Aspekten, zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und den nachhaltigen Investitionen befinden sich im Anhang „Ökologische und/ oder soziale Merkmale“ dieses Prospektes.**

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

Einzelheiten zu den erwerbbaren 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 25% des Wertes des Sondervermögens in Immobilien anlegen, die in der Schweiz belegen sind. Daneben darf sie auch bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens in Immobilien investieren, die im Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland belegen sind. Die Angaben im Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

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 investiert fortlaufend mehr als 50 %, und bis zu 95 % des Wertes des Sondervermögens in in Europa gelegene Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

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.

6. 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 Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

7. 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 Vermögensgegenstände 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-Gesellschaften beteiligt ist, an dieser unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte hält; es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte an allen von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften beteiligt ist.

5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%-ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. 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 vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

8. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung des Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Die vorgenannten Anlagegrenzen gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Verringerung zurückzuzahlen.

## 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 da-

durch 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 im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen, wobei die oben unter „Immobilien“ in Absatz 4 genannte 50%-Mindestquote für Immobilienanlagen zu beachten ist:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die

bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden 2 Jahren fällig werden.

Liquiditätsanlagen können auch auf Fremdwährung lauten, wobei auch hier die oben beschriebene 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 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 Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen. Jedenfalls ist aber erforderlich, dass die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG eingehalten werden.

**Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente**

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

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

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

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

Die Gesellschaft darf unter Beachtung der 49%-Grenze für Liquiditätsanlagen in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30% des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen:

- 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: EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört.

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

## MINDESTLIQUIDITÄT

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

## KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

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

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

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

Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN

**Die Gesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 7 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen Geschäfte mit**

**Derivaten nur zu Absicherungszwecken tätigen. Total-Return-Swaps werden nicht getätigt.**

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

Die Gesellschaft hat für den Derivateeinsatz 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 Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 der Besondere Anlagebedingungen, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

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

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen,

sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.
Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.

Das KAGB und die DerivateV sehen 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 grundsätzlich 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.

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

hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

## Optionsgeschäfte

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

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

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

## 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.

### Swaptions

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

### Credit Default Swaps

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

### In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

### Notierte und 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 erwerbbaren 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

## WERTPAPIER-DARLEHEN

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

## WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE

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

## SICHERHEITENSTRATEGIE

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

### Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften nur Bankguthaben mit einer Laufzeit bis zu zwölf Monaten als Sicherheiten.

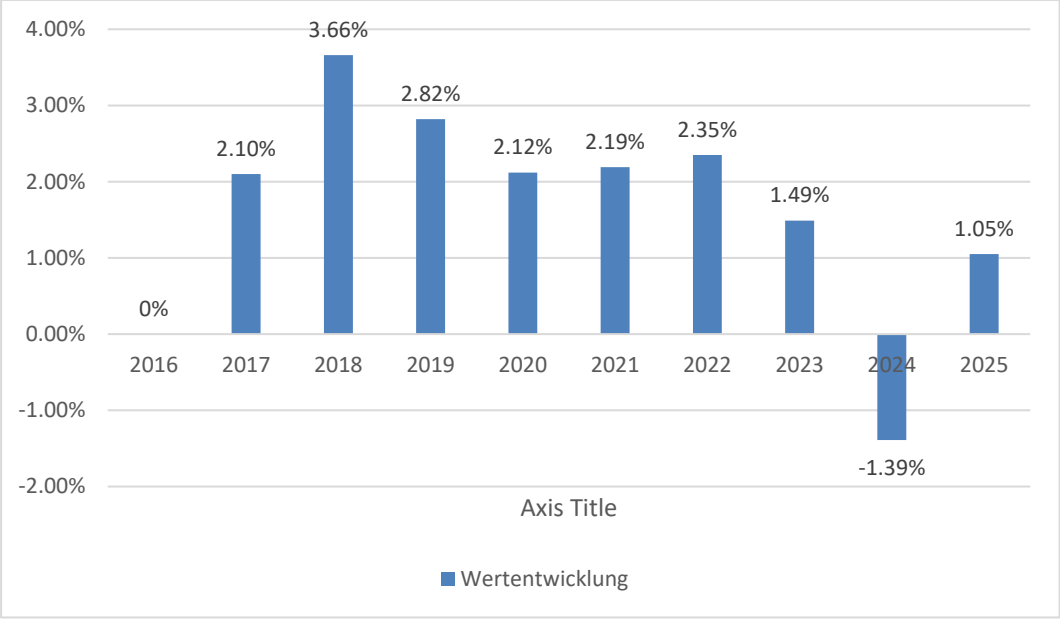
### Umfang der Besicherung

Derivategeschäfte müssen in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners fünf Prozent des Wertes des Fonds nicht überschreitet. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko zehn Prozent des Wertes des Sondervermögens betragen.

### Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sondervermögens oder mit ihrer Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Die Wiederanlage darf nur in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur erfolgen. Zudem können Barsicherheiten im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut angelegt werden, wenn die Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens jederzeit gewährleistet ist.

## WERTENTWICKLUNG



Die hier gezeigte Wertentwicklung des Sondervermögens je Kalenderjahr wurde nach der BVI-Methode berechnet. Sie 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. **Die Gesellschaft berichtet über die Wertentwicklung des Sondervermögens regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Homepage des Fonds unter www.livingandworking.de.**

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

## EINSATZ VON LEVERAGE

Leverage (Hebelwirkung) bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht. Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahme und in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem Umfang nutzen, der in den Anlagebedingungen und in diesem Verkaufsprospekt beschrieben ist. Die wesentlichen Regelungen ergeben sich aus §§ 5 Absatz 1 lit. d), 7, 8 und 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen. Die Möglichkeit der 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 Methoden nach freiem Ermessen im Interesse des Sondervermögens und seiner Anleger einsetzen.

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts ist im Abschnitt „Anteile - Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ erläutert. Das Risiko des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des Sondervermögens die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

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

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 1,5-fache, und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens 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 nach Kenntnis der Gesellschaft jedoch in folgenden organisierten Märkten gehandelt:

- Freiverkehr Börse Berlin

- Freiverkehr Börse Düsseldorf

- Freiverkehr Börse Frankfurt

- Freiverkehr Börse Hamburg

- Freiverkehr Börse München

- Freiverkehr Börse Stuttgart

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anteile derzeit oder künftig auch in anderen organisierten Märkten gehandelt werden, ggf. ohne Wissen der Gesellschaft. Der Anleger sollte Folgendes 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 Rechte der Anleger werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## Ausgabe und Rücknahme der Anteile

### 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 und Rücknahme von Anteilen teilweise oder ganz, vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden.

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

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt an jedem Wertermittlungstag. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf währenddessen von Gesetzes wegen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen.

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 des Anlegers.

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.

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen durch Erteilung eines Rückgabeauftrages verlangen. Dieser wird unter Einhaltung der oben genannten Fristen ausgeführt und zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. 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.**

**Rücknahme von Anteilen während einer Aussetzung**

Sollte die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen aussetzen müssen, gelten für Anleger folgende Bedingungen:

- Anleger können Rückgabeerklärungen weiterhin formwirksam abgeben. Diese gelten nach den Anlagebedingungen als unwiderruflich. Eine Änderung der Erklärung ist daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gesellschaft möglich, worauf kein Rechtsanspruch besteht.
- Die Rücknahme der Anteile erfolgt jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen. Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge ist der nach der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, sofern die

Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist.

## Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen 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.

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

### Orderannahmeschluss

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

Die Abrechnung von Orders, die bis zum Orderannahmeschluss (derzeit 12 Uhr eines jeden Wertermittlungstages) bei der Verwahrstelle eingehen, erfolgt (vorbehaltlich der oben dargestellten Halte- und Kündigungsfristen bei der Rückgabe) an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag („**Abrechnungstag**“) zu dem dann veröffentlichten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag zu dem dann veröffentlichten Wert abgerechnet.
Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage des Fonds unter 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 das arithmetische Mittel gebildet, das sich aus den von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerten ergibt.

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

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

Für die Immobilien des Sondervermögens werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei der Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Wenn die Immobilie mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird und von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt ggf. bei der Bewertung der Beteiligung ein Abschlag für latente Steuerlasten. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus § 30 KARBV.

BAULEISTUNGEN

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

## BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt.

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 gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen 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. Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

## LIQUIDITÄTSANLAGEN

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

sofern nachfolgend im Abschnitt „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:

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), werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

GELDMARKTINSTRUMENTE

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie eventuelle Aufwendungen bei der Bewertung 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 zu Lasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

## BANKGUTHABEN, FESTGELDER, INVESTMENTANTEILE

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.

## AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

## ZUSAMMENGESETZTE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

## RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER

Die Gesellschaft kann die Ausgabe und 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 hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Fonds unter 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 des Fonds unter www.livingandworking.de bekannt gemacht.

**Rückgabegebühr**

Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben, die dem Sondervermögen zusteht und dazu dient, die verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmen unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten zu schützen.

Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr nur erheben, wenn die Rücknahmeverlangen der Anleger bezogen auf einen Monat mindestens 8 Prozent des Nettoinventarwertes überschreiten (Schwellenwert). Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig anhand der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils des Sondervermögens, um wesentliche Verwässerungseffekte für die im Sondervermögen verbleibenden Anleger zu vermeiden. Wird der Schwellenwert überschritten, entscheidet die Gesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen, ob sie ab diesem Abrechnungstag die Rückgabegebühr erhebt.

Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese bis zu 5 % der Summe der Bruttorückgaben betragen. Bruttorückgaben sind die ermittelten Abflüsse der Anteilrückgaben ohne Verrechnung mit den Zuflüssen infolge von neuen Anteilausgaben an jedem auf den Aktivierungsstichtag folgenden Wertermittlungstag Die Gesellschaft legt die konkrete Höhe der Gebühr innerhalb dieser Spanne nach eigenem Ermessen fest. Die so festgelegte Rückgabegebühr gilt für alle offenen Rückgabeaufträge für den jeweiligen Betrachtungszeitraum. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr je nach Umfang der Rückgabeaufträge an jedem Wertermittlungstag in unterschiedlicher Höhe innerhalb der festgelegten Spanne erheben.

Die Rückgabegebühr berücksichtigt die folgenden geschätzten Liquiditätskosten, die mit der Veräußerung eines anteiligen Anteils aller Vermögenswerte im Portfolio zusammenhängen (Pro-Rata-Ansatz):

- die geschätzten expliziten Transaktionskosten, die dem Sondervermögen beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten direkt entstehen, deren Betrag stabil ist und die im Vorfeld der Transaktion quantifizierbar sind (z. B. Maklergebühren, Transaktionsfees, Handelsabgaben, Steuern und Abwicklungsgebühren, ggf. Anschaffungsnebenkosten);
- die bestmöglich geschätzten impliziten Transaktionskosten, die dem Sondermögen beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten indirekt entstehen, Bei Immobilienvermögen ergeben sich diese insbesondere aus marktbedingten Bewertungsabschlägen bei zeitnahen Veräußerungen (Liquidationsabschläge) sowie aus den Auswirkungen des Transaktionsvolumens auf dem regionalen Immobilienmarkt. Da die aufsichtsrechtliche Einordnung solcher Abschläge als implizite Transaktionskosten zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, erfolgt deren Berücksichtigung unter Vorbehalt der künftigen Verwaltungspraxis. Diese Kosten können je nach Objektart, Standortqualität und aktueller Marktsituation erheblich variieren.

Soweit der Pro-Rata-Ansatz keine faire Schätzung der tatsächlichen Liquiditätskosten darstellt, kann die Gesellschaft die Schätzung anpassen, um die erwarteten Liquiditätskosten bei Transaktionen mit ausgewählten Einzelpositionen des Portfolios genauer widerzuspiegeln.

Die Rückgabegebühr hat keine Auswirkungen auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Sondervermögens und den Anteilwert. Die Rückgabegebühr wird vom Anteilwert abgezogen. Der Rücknahmepreis ergibt sich daher aus dem Anteilwert abzüglich der Rückgabegebühr.

Die Gesellschaft veröffentlicht Informationen über die Erhebung einer Rückgabegebühr sowie deren Aufhebung unverzüglich auf ihrer Internetseite www.livingandworking.de.

# 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 folgendes:

- 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 der Komplexität des Vermögensgegenstandes sowie der Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).

- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.

- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 KAVerOV i. V. m. Art. 48 Abs. 2 Buchstabe e) AIFM-VO). Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf das allgemeine Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Ausgabe- und Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“, „Aussetzung der Ausgaben und Rücknahmen“ „Beschränkung der Anteilrücknahme“ sowie die Erhebung einer Rücknahmegebühr sind im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahmepreis““ dargestellt. Die hiermit verbunden Risiken sind unter „Risikohinweise– Risiko der Fondsanlage sowie „Risiko der eingeschränkten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

### Liquiditätssteuerung

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

Wurde das geplante Kapital erreicht, kann 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

### Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile; 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 drei Jahre betragen sollte. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag bis zu 100% zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

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

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

## Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Sie werden regelmäßig auf der Internetseite des Fonds unter www.livingandworking.de veröffentlicht.

## Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

### 1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) Verwaltungsvergütung
Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien
Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25% 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.

### 2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt

- für das Immobilien Asset-Management eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,50%,
- für die Fondsadministration eine jährliche Vergütung von bis zu 0,09%,
- zur Weiterleitung an die Vertriebsstellen eine jährliche Bestandsprovision in Höhe von bis zu 0,35%

des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütungen werden durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer 1. a) abgedeckt.

### 3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0205% jährlich des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des

Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

**4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1. a) und 3.**

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1. a) und 3. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,0205% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

**5. Aufwendungen**

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

a) Kosten für die externe Bewertung;
b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
d) Kosten für Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014);
e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft 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) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
p) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für den Ersatz der vorstehend unter a) bis p) genannten Aufwendungen vereinbart. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Kosten tragen. Sie werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

## 6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
Die Kosten für Immobilientransaktionen, Transaktionen im Zusammenhang mit Liquiditätsanlagen und Derivaten hängen von der Anzahl und dem Wert der tatsächlich durchgeführten Transaktionen während des Geschäftsjahres ab. Ein im Voraus festgelegter Höchstbetrag für diese Aufwendungen besteht nicht.

## 7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern 1. b), 5. a) und 5. b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gem. Ziffer 1. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, der Bebauung, 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 Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung von weniger als 100% an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

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

**8. Zusätzliche Kosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften**

Zusätzlich zu den 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 Immobilien-Gesellschaft etc.) werden in einem eigenen Buchungskreis direkt auf Ebene der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft erfasst, mindern den Wert der Beteiligung und belasten dadurch mittelbar das Sondervermögen bzw. den Anleger.

Die Immobilien-Gesellschaft (und mittelbar das Sondervermögen) wird nur die tatsächlich angefallenen Kosten tragen.

## Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten 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 der Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können, vorbehaltlich der nachstehenden Ausnahmen.

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

Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind ferner Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien – auch solcher über Immobilien-Gesellschaften gehaltener – 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 wie z.B. Grunderwerbsteuern). Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

## Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür kann insbesondere sein, dass der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung, Beratung oder Depotführung) zusätzlich berücksichtigt. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Fondsebene anfallenden Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen.

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

## Vergütungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems. Insbesondere sollen Fehlanreize zur Eingehung übermäßiger Risiken vermieden werden. Das Vergütungssystem der Gesellschaft enthält fixe und variable Vergütungselemente sowie Nebenleistungen in Geld und in anderer Form. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten ist gewährleistet, dass keine wesentliche Abhängigkeit von der variablen Vergütung besteht und dass fixe und variable Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.livingandworking.de veröffentlicht. Hierzu zählen eine

Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

## 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.

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

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

# ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

## Ermittlung der Erträge

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

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

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

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

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

## Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren" an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss des Sondervermögens während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur

Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der 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.

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 Wertminderungen 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.

Die Ausschüttung kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags im Sinne von § 18 Absatz 1 Satz 2 Investmentsteuergesetz aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70 Prozent des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.

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

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

Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[1] übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

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

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

[1] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Veranlagungs-Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

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 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.
Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

**Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

**Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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[2] nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

**Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Sondervermögens innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen

[2] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Veranlagungs-Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls 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[3] nicht überschreiten. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

**Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

[3] Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Veranlagungs-Jahr 2023 bei Einzelveranlagung 1.000,- Euro und bei Zusammenveranlagung 2.000,- Euro.

Werden Anteile an dem Sondervermögen nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind.

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

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

**Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

**Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für

vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

**Ausschüttungen**

Ausschüttungen des Sondervermögens sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

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

**Vorabpauschalen**

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

**Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw.

Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug.

### Negative steuerliche Erträge

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

### Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Sondervermögens gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

## 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 die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung[4] zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

[4] § 37 Abs. 2 AO.

### Solidaritätszuschlag

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

### Kirchensteuer

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

### Ausländische Quellensteuer

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

### Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,[5] ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

[5] § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

**Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

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

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

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

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

ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

**Grunderwerbsteuer**

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

**Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

**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 – Steuerliche Risiken - Risiko von Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen“ verwiesen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

# AUSLAGERUNGEN

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben auf andere Unternehmen übertragen:

- Fondsadministration einschließlich der Bewertung der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände und Ermittlung der Ausgabe- und Rücknahmepreise auf die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg; dabei erfolgt eine Unterauslagerung von IT Dienstleistungen an IntReal Solutions GmbH, Ferdinandstraße 61, 20065 Hamburg;

- Asset Management sowie Controlling/ HR/ Legal/ Accounting/ IT / IT-Sicherheit / Treasury/ Marketing/ Public Relations / Datenschutz / Interne Revision auf die Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Str. 36, 50668 Köln. Das Asset Management für die in Belgien und Frankreich belegenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften des Sondervermögens wurde ausgelagert an die Swiss Life Asset Managers France, Tour la Marseillaise 2 bis, boulevard Euroméditerranée, Quai d'Arenc-CS50575, 13236 Marseille. Für das Asset Management von Immobilien, die in Skandinavien belegen sind, wurden Auslagerungsverträge mit Swiss Life Asset Managers Funds AS und Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon Vlls gate 1, 0161 Oslo, Norwegen, abgeschlossen.

- Property Management auf die Capera Immobilien Services GmbH, Dornhofstraße 100, 63263 Neu-Isenburg und die Goldbeck Procenter GmbH, Hardenbergstr. 4-5, 10623 Berlin ausgelagert. Für einzelne Immobilien in Deutschland wurde ein Auslagerungsvertrag über das Property Management mit STRABAG Property and Facility Services GmbH, Hohenzollernring 56, 48145 Münster, abgeschlossen. Das Property Management von Immobilien in Österreich wurde an Otto Immobilien GmbH Riemergasse 8, 1010 Wien, ausgelagert. Für die in den Niederlanden belegenen Immobilien des Sondervermögens wurde das Property Management an die MVGM Vastgoedmanagement B.V., Rotterdam, ausgelagert. Es ist möglich, dass beim künftigen Erwerb von ausländischen Immobilien für das Sondervermögen oder im Zuge des Dienstleisterwechsels noch andere Property Manager beauftragt werden.

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 Interessenskonflikte könnten sich aus den Auslagerungen 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 Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der entsprechende Auslagerungsvertrag in anderer Form abgeschlossen worden wäre, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

## SONSTIGE DIENSTLEISTER

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

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

Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, wurde u.a. mit Vertriebsunterstützungsaufgaben beauftragt.

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

## INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Verwaltung des Sondervermögens können folgende Interessen mit den Interessen der Anleger kollidieren:

### Interessenkonflikte allgemein

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft oder

- Interessen anderer Anleger in diesem Sondervermögen oder in anderen Investmentvermögen.

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

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

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

## Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

Die Gesellschaft und ein Teil ihrer Dienstleister und Auftragnehmer gehören einer Unternehmensgruppe an. 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 direkt betroffen sind, wird die Gesellschaft sich darum bemühen, Interessenkonflikte zu vermeiden und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür sorgen, dass mit etwaig unvermeidbaren Konflikten unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger umgegangen wird.

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

## Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

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

## Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer

Bei Auftragnehmern in Dienstleistungs- und Auslagerungsverhältnissen können Interessenkonflikte daraus entstehen, dass die Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen.

Die Gesellschaft oder von ihr beauftragte Dritte können im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen von deren Emittenten und/oder Verkäufern aus deren (Verkaufs-)Gebühren (z.B. Ausgabeaufschläge, Agios, Provisionen, in den Preis eingerechnete Gebühren) geldliche Zuwendungen erhalten. Die Höhe solcher Zuwendungen ist nicht im Vorneherein bestimmbar, da sie von der Art des Vermögensgegenstandes und den Umständen seines Erwerbs abhängt.

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

## 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.

Die Gesellschaft setzt folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenskonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

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

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

## BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte des Sondervermögens sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage des Fonds unter www.livingandworking.de erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. 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 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, etwa in Papierform oder elektronisch, unterrichtet.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln, wenn die Gesellschaft binnen 5 Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe Abschnitt „Ausgabeaussetzung, Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet in diesen Fällen erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden.

Das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, erlischt 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.

## Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Mit der Bekanntmachung der Kündigung durch die Gesellschaft wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt.

Die Gesellschaft ist ab Bekanntmachung der Kündigung verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und die Erlöse aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden und der durch die Abwicklung verursachten Kosten an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung zu verteilen. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat.

Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären.

Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

In den Fällen, in denen das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten erlischt, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen unter Wahrung der Interessen der Anleger abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt oder mit Genehmigung der BaFin einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung überträgt. 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.

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 des Fonds unter www.livingandworking.de darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

## Verschmelzung des Sondervermögens

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

## Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten (mit Ausnahme der Kosten, die zur Deckung der Auflösungskosten einbehalten werden) unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen zurückzugeben oder gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögens

vereinbar sind, sofern ein derartiges Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Rückgabeerklärungen eines Anlegers bezüglich seiner gehaltenen Anteile gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Investmentvermögen mit entsprechendem Wert.

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungsstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt über die depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder elektronisch. Die Anleger erhalten auch das Basisinformationsblatt gem. Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 für das Sondervermögen, das bestehen bleibt oder durch die Verschmelzung neu gebildet wird. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der nachstehend genannten Frist zu Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

Am Übertragungsstichtag 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 Übertragungsstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf ihrer Homepage unter www.livingandworking.de 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 sowie in den auf www.livingandworking.de bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

# 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.

## Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Gesellschaft verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaktualisierung noch folgendes Immobilien-Publikums-Sondervermögen, das nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes ist:

“Swiss Life REF (DE) European Living”

Hinzu kommen fünf offene und sieben geschlossene Spezial-AIF mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien, die nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospektes sind.

# ANLAGEBEDINGUNGEN

## Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

("Gesellschaft")

für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen,
die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten
Besonderen Anlagebedingungen
gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Immobilien-Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder als elektronische Anteilscheine begeben.

   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 ist ausgeschlossen.

3. Die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.

4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen (Anlagebedingungen) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

   Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den 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 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 im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem 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 Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.

4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

5. Eine Immobilie darf für das 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 nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

## § 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,

   a) welche Immobilien für das 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 Emittentengrenzen

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 Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:

   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;

   b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;

   c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte

von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Immobilien-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. Die Gesellschaft darf Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erwerben; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20% des Wertes des 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 Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen.

7. Die Gesellschaft darf je Emittent bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen in

   a) Pfandbriefe 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 vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, 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,

   b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung

der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.

8. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

   (a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit ist ausgeschlossen.

   (b) Die Anleger können grundsätzlich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.

   (c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

   (d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90% in die folgenden Vermögensgegenstände:

      aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,

      bb) Geldmarktinstrumente,

      cc) Bankguthaben.

   (e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

   (f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10% des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

9. Die Grenze in Absatz 6 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe des § 206 Abs. 2 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der betreffenden Emittenten 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.

10. 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. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft 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 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 den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

   c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

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

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB

abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

## § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des 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 Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz

vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30% des Verkehrswertes aller im 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 Bundesanstalt.

3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

## § 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.

2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.

4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe an jedem Wertermittlungstag im Sinne des § 15 Absatz 5. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.

3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

5. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Ausgabe und Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).

6. Die Gesellschaft hat die Rücknahme der Anteile zu verweigern und auszusetzen, 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 (§ 257 KAGB). 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 hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

7. Während der Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme können Anleger Rückgabeerklärungen gemäß Absatz 3 abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt dann jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen.

8. 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.

9. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn

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

## § 13 Liquiditätsmanagementinstrumente

Die Gesellschaft nutzt folgende Liquiditätsmanagementinstrumente. Die Liquiditätsmanagementinstrumente finden auch Anwendung auf Anteile, für die zum Zeitpunkt der Aktivierung des Liquiditätsmanagementinstruments eine Rückgabeerklärung vorliegt.

a) Rücknahmebeschränkung

Die Gesellschaft darf das Recht der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile vorübergehend und teilweise beschränken, so dass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können.

b) Rückgabegebühr

Die Gesellschaft darf eine Rückgabegebühr innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite erheben, die unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten von den Anlegern bei der Rückgabe von Anteilen an das Sondervermögen gezahlt und mit der sichergestellt wird, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, nicht unangemessen benachteiligt werden.

## § 14 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Nettoinventarwert und Anteilwert

1. Zur Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das 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. 3. Der Ausgabepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls zuzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Ausgabeaufschlags. Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls abzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Rücknahmeabschlags. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen vorgesehen, können zusätzliche Gebühren als Liquiditätsmanagementinstrumente anfallen.Der Abrechnungsstichtag für Anteilerwerbsaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilerwerbsauftrags folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag. Soweit die Mindesthaltefrist und die Rückgabefrist gemäß § 12 Absatz 3 oder Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag. Sofern nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gemäß § 12 Absatz 3 oder 5 und vor Ablauf der Mindesthaltefrist oder der Rückgabefrist die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 7 oder 8 aussetzt, ist der Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge der nach der Wiederaufnahme folgende Wertermittlungstag, sofern die Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist. Sind die Mindesthalte- und/oder Rückgabefristen zu diesem Wertermittlungstag noch nicht abgelaufen, gilt Satz 2.

3. Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden an jedem Wertermittlungstag ermittelt. Wertermittlungstage sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Sitz der Gesellschaft und des 24. und 31. Dezember eines jeden Jahres, die Wochentage Montag bis Freitag („Wertermittlungstage, jeder einzelne „Wertermittlungstag“). Gesetzliche Feiertage am Sitz der Gesellschaft sind: Neujahr (1. Januar), Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), 1. und 2. Weihnachtsfeiertag.

## § 15 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.

## § 16 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 inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

## § 17 Kündigung und Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens durch die Gesellschaft

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens 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. Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung nach Satz 1 ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

2. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat.

3. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 16 Absatz 1 entspricht.

## § 18 Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle in anderen Fällen als durch Kündigung durch die Gesellschaft

1. Im Falle der Abwicklung und Verteilung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle unter Wahrung der Interessen der Anleger nach § 100 Absatz 2 KAGB hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Mit Genehmigung der Bundesanstalt kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

2. Wird das Sondervermögen durch die Verwahrstelle 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.

## § 19 Wechsel der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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

2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.

3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Immobilien-Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

## § 20 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.

2. Änderungen der Anlagebedingungen, einschließlich des Anhanges zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.

3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.

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 vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden, soweit es sich um eine Änderung der Kosten handelt, die den Anleger begünstigt.

## § 21 Erfüllungsort, Gerichtsstand

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## § 22 Streitbeilegungsverfahren

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, www.ombudsstelle-investmentfonds.de.

* * * *

# Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

("Gesellschaft")

für das von der Gesellschaft verwaltete

Immobilien-Sondervermögen

Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working,
("Immobilien-Sondervermögen")

die nur in Verbindung mit den für das 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 abzuziehen.

4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG, die in Europa belegen sind. Bei der Ermittlung des Umfangs des in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegten Vermögens werden die Kredite entsprechend dem Anteil der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften am Wert aller Vermögensgegenstände abgezogen.

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.

6. Beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien sollen auch die von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen, sozialen und Governance Merkmale berücksichtigt werden.

## § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das 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) und die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben sowie Mittel gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen halten. 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. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

## § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des 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 abzuziehen.

2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung 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.

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

2. Die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens gemäß 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 Emittenten

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten

- Bundesrepublik Deutschland
- Die Bundesländer
  - Baden-Württemberg
  - Bayern
  - Berlin
  - Brandenburg
  - Bremen
  - Hamburg
  - Hessen
  - Mecklenburg-Vorpommern
  - Niedersachsen
  - Nordrhein-Westfalen

- Rheinland-Pfalz
- Saarland
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt
- Schleswig-Holstein
- Thüringen

mehr als 35 % des Wertes des 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 und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im 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 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, KOSTEN UND GEBÜHREN

### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00% des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben. Die Rückgabegebühr wird anhand der Bruttorückgaben berechnet und beträgt bis zu 5 % der Bruttorückgaben. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt.

### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Anleger können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag 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 grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag, vorbehaltlich einer Aussetzung der Ausgabe von Anteilen gemäß § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

2. Die Gesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen vorübergehend anteilig beschränken (Rücknahmebeschränkung), wenn die offenen Rückgabeverlangen der Anleger zu einem Monatsende aggregiert in dem Monat mindestens 8 Prozent des Nettoinventarwerts erreichen (Schwellenwert). Die Rücknahmebeschränkung führt zu einem Verfall der nicht bedienten Restorder. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rücknahmebeschränkung enthält der Verkaufsprospekt.

### § 12 Kosten

#### I. Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

   a) Verwaltungsvergütung

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

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. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt

- für das Immobilien Asset-Management eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,40 %,
- für die Fondsadministration eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09%,
- zur Weiterleitung an die Vertriebsstellen eine jährliche Bestandsprovision in Höhe von bis zu 0,35%

des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütungen werden durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer I. 1. a) abgedeckt.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0205% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

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

Der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern I. 1.a) und I. 3. als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,0205% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

## 5. Aufwendungen

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

a) Kosten für die externe Bewertung;

b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs-, und Rechtsverfolgungskosten);

d) Kosten für Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);

e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;

f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der 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) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;

p) die im Falle des Überganges von Immobilien des Immobilien-Sondervermögens gem. § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

6. 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 und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Immobilien-Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

Die Regelungen unter Ziffern I. 1. b), I. 5. a) und I. 5. b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer I. 1. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der 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 I. 5. a) und I. 5. b) 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 zu Lasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

**II. Erwerb von Investmentanteilen**

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

## 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 in diesem Zusammenhang unzulässig. Die Gesellschaft ist nicht ver-

pflichtet, 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 6 ist zulässig.

3. Die Ausschüttung gemäß Absatz 1 kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags im Sinne von § 18 Absatz 1 Satz 2 Investmentsteuergesetz aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70 Prozent des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung.

## § 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens beginnt am 1. 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-Sondervermögens erworben werden dürfen.*

| ***Staat*** | ***Erwerbsquote*** |
|---|---|
| ***Schweiz*** | ***bis zu 25 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens*** |
| ***Das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland*** | ***bis zu 25 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens*** |

*ANHANG II*

**Vorvertragliche Informationen zu den in den Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Art. 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukte**

| **Name des Produkts:** Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working | **Unternehmenskennung (LEI-Code):** 529900PYU00B5K6ME867 |
|---|---|

# Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unterneh-men, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmens-führung anwenden

Die **EU Taxonomie** ist ein Klassifikations-system, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhalti-gen Wirtschaftstätig-keiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht

**Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

| ☐ **Ja** | ☒ **Nein** |
|---|---|
| ☐ Es wir damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___% | ☐ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und, obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 5,0 % an nachhaltigen Investitionen |
| ☐ in Wirtschaftsaktivitäten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftaktivitäten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| ☐ in Wirtschaftsaktivitäten, die nach der EU-Taxnomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftsaktivitäten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| | ☐ mit einem sozialen Ziel |
| ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___% | ☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.** |

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

Mit **Nachhaltigkeits-indikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working ("das Finanzprodukt", "das Sondervermögen") bewirbt im Rahmen seiner Anlagestrategie folgende ökologischen und sozialen Merkmale sowie berücksichtigt die unten beschriebenen Governance-Aspekte:

**Ökologisches Merkmal**

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

**Soziales Merkmal**

- Förderung sozialer Inklusion durch Förderung pflegebedürftiger Menshcen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

**Governance-Aspekt**

- Sensibilisierung der Asset Manager und Property Manager hinsichtlich der Einhaltung von sozialen Mindeststandards durch Versand eines Awareness Paketes mit dem Dienstleister Code of Conduct von Swiss Life Asset Managers an die entsprechenden Dienstleister sowie regelmäßiges Screening auf Einhaltung der Vorgaben

Da im Immobiliensektor kein Referenzbenchmark existiert, wurde auch kein Benchmark ausgewählt zum Zwecke Erreichung der durch den Fonds beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale.

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

Um die Errreichung der durch den Fonds beworbenen sozialen und ökologischen Merkmale zu messen, hat der Fonds folgende Nachhaltigkeitsindikatoren definiert.

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen am Gesamtportfolio
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio
- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilie in GWh pro Quadratmeter
- Mindestens 5% der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung")
- 2°C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderte Forschungsprojekt CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen
- Anteil der Investitionen in neuwertige Pflegeimmobilien (zum Erwerbszeitpunkt nicht älter als 24 Monate) i unterversorgten Gebieten (Landkreise mit einr Relatoin der Anzhl der Pflegeplätze zu Personen ab 65 Jahren von kleinder als 4.9%)
- Anteil der Asset Manager und Property Manager, die ein Awareness Paket mit dem Dienstleister Code of Conduct zur Sensibilisierung auf soziale Mindeststandards erhalten haben und hinsichtlich der Einhaltung der Vogaben gescreent wurden

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

Zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ wird ein Mindestanteil in Höhe von fünf Prozent des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung angelegt. Diese Investitionen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag werden in den Technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben.

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

Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch “Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft überprüft diese Kriterien sowohl im Immobilienbestand also auch für künftige Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel leisten, im Rahmen eines ESG Assessments.

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

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

Wenngleich für mit der Taxonomie-Verordnung konforme Investititionen die DNSH-Prüfung anhand der unter der vorherigen Frage beschriebenen Anforderungen der TSC durchgeführt wird und entsprechend eine Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAIs“) nicht zwingend erforderlich ist, wird dennoch sowohl im Bestand als auch im Rahmen des ESG Assessments im Ankauf ein PAI Check durchgeführt. So werden Immobilien, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus.

Weitere Informationen zu den nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befinden sich unter der Fragestellung „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

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

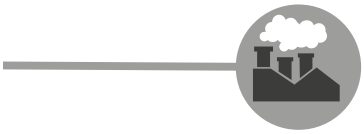
*Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nahhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Tiel des Finnazprodukgs zugrunde leigenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftskativitäten.*

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

*Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Generell gelten die OECD Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte für Unternehmen und sind daher nicht unmittelbar auf Immobilieninvestitionen anwendbar. Dennoch überprüft das Sondervermögend die Einhaltung der Vorgaben durch wesentliche Auslagerungspartner und direkte Dienstleister.

Im ersten Schritt findet eine Überprüfung der Länder, in denen die ökologisch nachhaltigen Immobilien gelegen sind, auf Einhaltung des Mindestschutz im Bereich der Menschenrechte, Korruption, Besteuerung und des fairen Wettbewerbs durch lokale Gesetzgebung statt. Sollte in Ländern der Mindestschutz nicht gewährleistet sein, wird dieser durch eine vertragliche Vereinbarung oder einen Nachweis seitens des Dienstleisters z.B. einen eigenen Code of Conduct sichergestellt. In allen anderen Fällen erhalten wesentliche Auslagerungspartner und sonstige wesentliche Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft, die Leistungen für die ökologisch nachhaltigen Immobilien erbringen, Unterlagen zur Schärfung des Bewusstseins für den Mindestschutz. Außerdem werden diese Dienstleister regelmäßig einem Screening unterzogen. Im Falle von wesentlichen Auffälligkeiten werden Maßnahmen zur Wiederherstellung des Mindestschutzes ergriffen.



## Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

X Ja

Nein

Die PAIs werden vom Sondervermögen über den gesamten Anlagezyklus berücksichtigt.
Während der Akquisitionsphase werden die PAIs im ESG-Assessment erfasst und der Einfluss auf das Sondervermögen analysiert um sicherzustellen, dass alle relevanten ESG-Themen im Entscheidungsprozess berücksichtigt werden. Während der Bewirtschaftungsphase werden die definierten PAIs über fest verankerte Prozesse verfolgt und quartärlich ermittelt.

Das Sondervermögen berücksichtigt die folgende PAIs:

o Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Berechnet wird der prozentuale Anteil der Verkehrswerte der Flächen, die für das Geschäft mit fossilen Brennstoffen genutzt werden, an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien.

Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 5% am Sondervermögen nicht überschreiten. Daher wird bei jedem Ankauf das Engagement des Gebäudes in fossile Brennstoffe überprüft.

o Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Gemessen wird der prozentuale Anteil der Flächen mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien, für die laut EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die

Gesamtenergieeffizienz von Gebäude und Niedrigstenergiegebäuden) ein Energieausweis erstellt werden muss .

Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten folgende Gebäude:

- Vor dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem Energieausweis Stufe „C“ oder schlechter
- Nach dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude. Dies sind Gebäude, die der „EU-e in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäude und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen.

Durch die Berücksichtigung der Energieeffizienz bei Ankaufsentscheidungen und in der Bewirtschaftung der Immobilien wird mittelfristig eine Reduzierung des Anteils der Immobilien mit nicht energieeffizienten Flächen angestrebt.

- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilie in GWh pro Quadratmeter.

Gemessen wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens in GWh pro m² Energiebezugsfläche. Die Energieverbräuche werden von der Gesellschaft gemessen und plausibilisiert (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z.B. Verbräuche der zentralen Heizungs- und Kühlanlagen, zentrale Beleuchtung sowie bei vorliegenden Mieterverbrauchsdaten). Soweit Energieverbräuche (Mieterverbrauch oder Gesamtverbrauch) nicht vorliegen, werden diese bevorzugt den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise oder fehlender Mieterverbrauchsdaten werden für Mietverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet.

Ziel ist, durch Optimierungsmaßnahmen in den Gebäuden und das Schaffen von Bewusstsein bei unseren Mietern z.B. durch Abschluss von grünen Mietverträgen (Green Leases) mittelfristig den Energieverbrauch zu reduzieren.

Derzeit liegen die Daten zu den Immobilien des Sondervermögens nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden müssen.

Die Berichterstattung über die Entwicklung der PAI erfolgt im Anhang „Ökologische und/ oder soziale Merkmale“ des Jahresberichts des Sondervermögens.

## Welche Investmentstrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

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

Der Neben den sonstigen Anlagezielen und Elementen der Anlagepolitik, die im Hauptteil dieses Dokuments unter dem Punkt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ dargestellt werden, berücksichtigt das Sondervermögen bei der Auswahl und Verwaltung der Vermögenswerte – im Rahmen der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen – auch die zu Beginn dieses Dokuments dargestellten ökologischen und sozialen Merkmale sowie Governance-Aspekte (ESG) und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“).

Zudem strebt das Sondervermögen einen Anteil von 5% des Bruttofondsvermögens in mit der EU-Taxonomie konforme Immobilien zu investieren.

Durch die Verfolgung dieser Strategie und mittels dazugehöriger Maßnahmen strebt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens einen nachhaltigen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien an.

Um die Förderung der Merkmale der ESG Strategie zu unterstützen und sicherzustellen wird vor Ankäufen ein ESG Assessment durchgeführt, im Rahmen dessen sowohl ökologische Aspekte (z.B. die energetische Qualität des Gebäudes und die Nutzung erneuerbarer Energien) als auch soziale Punkte (z.B. Mieterkomfort und -sicherheit) und Governance Kriterien untersucht und bewertet werden. Auf Basis der gewonnen Erkenntnisse werden Maßnahmen zur Optimierung der Immobilien abgeleitet.

Zur Überwachung des Nachhaltigkeitsrisikos auf Portfolioebene werden die physischen und transitorischen (aktuell hauptsächlich auf den CO2-Ausstoß bezogenen) Klimarisiken bei Ankauf und während der Bewirtschaftungsphase überprüft und bewertet.

Während der Bewirtschaftungsphase erfolgt ein jährlicher Abgleich auf Portfolio- und Immobilienebene mit den Vorgaben des 2°C Dekarbonisierungpfads. Zur Berechnung der CO2-Emissionen werden die Endenergieverbräuche verwendet und mit dem nutzungsarten- und länderspezifischen CO2-Faktor multipliziert.

Im Fall nicht vorliegender Verbrauchsdaten werden bevorzugt die Verbrauchs- oder Bedarfswerte aus den Energieausweisen oder der entsprechenden Äquivalente in anderen Ländern gem. Energy Performance of Buildings Directive („EPBD“) verwendet. Liegt für eine Immobilie kein (gültiger) Energieausweis vor, werden geeignete Benchmarkwerte herangezogen.

Die Betrachtung der CO2-Emissionen und des Endenergieverbrauchs erfolgt auf Portfolioebene über alle Immobilien des Sondervermögens. Für Bestandsimmobilien, die den vorgenannten CRREM-Dekarbonisierungspfad für sich genommen dauerhaft nicht erfüllen, wird geprüft, welche geeigneten Maßnahmen unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots ergriffen werden können, um die Vorgaben auf Portfolioebene einzuhalten.

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

Die Um die Förderung der ESG-Merkmale sicherzustellen, hat sich das Sondervermögen auf Basis der oben beschriebenen Nachhaltigkeitsindikatoren folgende Ziele gesetzt:

- Der Mindestanteil ökologisch nachhaltiger Investitionen beträgt 5% bezogen auf den Marktwert aller getätigten Investitionen
- Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 5% am Sondervermögen nicht überschreiten.
- Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Angebot von „Grünen Mietverträgen“ mit für alle neuen und zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge. Diese umfassen in der Regel Rechte zur Durchführung von energetischen Verbesserungsmaßnahmen, Informations- und Nachweispflichten bei baulichen Änderungen, einen Nachhaltigkeitsdialog sowie Erfassung und Austausch von Verbrauchsdaten betreffend Wasser und Strom. Integration von Green Lease Klauseln im Rahmen von lokalen Vorgaben in Wohnmietverträge.
- Mindestens 50% der Investitionen in neuwertige Pflegeimmobilien (im Zeitpunkt des Erwerbs nicht älter als 24 Monate) erfolgen in unterversorgten Gebieten zur Shcaffung von Pflegeplätzen in benachteiligten Regionen. Unterversorgt sind Landkreise, in denen die Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu den Personen, die 65 Jahre und älter sind, kleiner als 4,9% ist. Die Messung erfolgt über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- Bis Ende 2027 haben mindestens 90% der Asset und Property Manager ein Awareness Paket zur Sensibilisierung auf soziale Mindeststandards erhalten und werden jährlich mittels eines Tools auf Verletzungen der Standards geprüft.

Derzeit liegen die Daten zu den Immobilien des Sondervermögens nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Verfolgung einzelner Maßnahmen, wie z.B. der Berechnung des CRREM Dekarbonisierungspfads, sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfas- sen solide Managementstrukturen, die Beziehung zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden müssen.

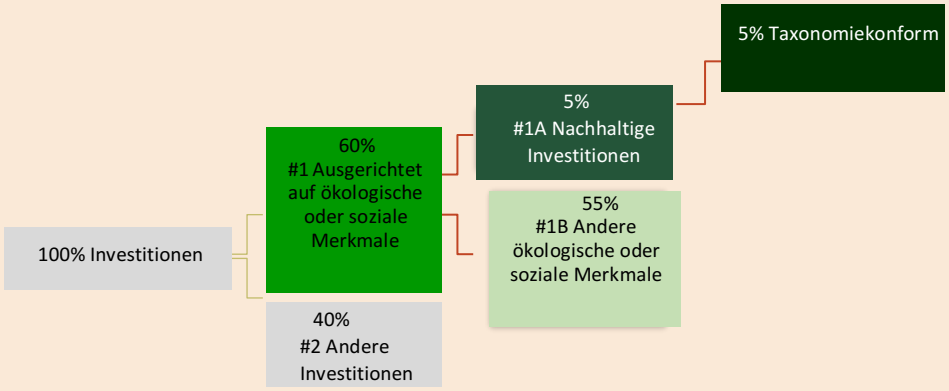
### *Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?*

Es erfolgen keine Investitionen in Unternehmen. Die Liquidität wird ausschließlich in Form von Bankeinlagen investiert. Daher ist diese Frage nicht anwendbar.

## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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

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




**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, diezur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden. Mindestens 60% des Wertes des Sondervermögens trägen zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale bei.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen 40% Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

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

– Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen. Mindestens 5% des Sondervermögens bestehen aus ökologisch nachhaltigen Investitionen
– Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** beinhaltet die verbleibenden 55% die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO2-arme Kraftstoffe bis Ende 2025. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

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

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

Mindestens 5% des Sondervermögens sind in ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Die ökologisch nachhaltigen Investitionen in der Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden leisten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne des Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Erfüllung der Anforderungen der Taxonomie-Verordnung wird nicht von einem Wirtschaftsprüfer, die Einhaltung der DNSH-Kriterien von einem unabhängigen Dritten bewertet.

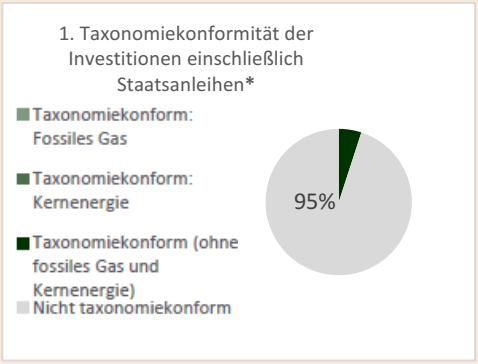
### *Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergi[11] investiert?*

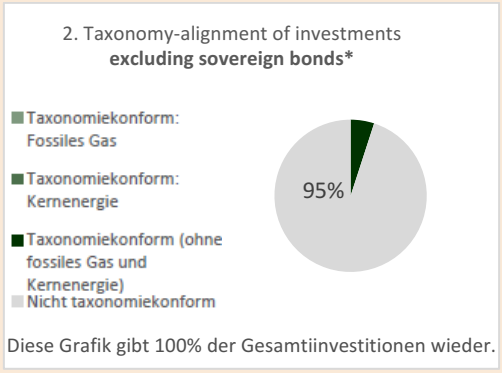
☐ Ja:

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

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




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

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

[1] Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Es finden keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten statt.

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

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

Die vom Sondervermögen getätigten nachhaltigen Investitionen sind ausschließlich solche, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

## Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Das Sondervermögen tätigt ausschließlich nachhaltigen Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

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

Grundsätzlich wird ein hoher Anteil von Immobilieninvestitionen, die die ökologischen, sozialen und/oder Governance Merkmale erfüllen, angestrebt. Derzeit liegen jedoch nicht flächendeckend Daten in ausreichender Qualität vor, um die Erfüllung für alle Immobilien sicherzustellen. Ebenso können zu Diversifikationszwecken und zur Erreichung der anderen Anlageziele des Sondervermögens Investitionen in Immobilien erfolgen, die nicht zur Förderung der ESG-Merkmale beitragen. Solche Investitionen, die die ESG Merkmale nicht oder noch nicht erfüllen, werden in der Grafik unter #2 Andere Investitionen dargestellt. Ebenso fällt die im Fonds vorhandene Liquidität, und ggf. zu Absicherungszwecken getätigte Derivatgeschäfte unter diese anderen Investitionen. Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz existiert insoweit nicht.

## Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Information sind abrufbar unter: Downloads – Living and Working