

# Verkaufsprospekt und Anlagebedingungen. **Deka-ImmobilienEuropa**

Immobilien-Sondervermögen deutschen Rechts.

Ausgabe 15. Januar 2022

**..Deka**  
Investments



# Verkaufsbeschränkung

Die Deko Immobilien Investment GmbH und die in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fondsanteile sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die durch diesen Verkaufsprospekt angebotenen Anteile sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den Vereinigten Staaten von Amerika (welcher Begriff auch die Bundesstaaten, Territorien und Besitzungen der Vereinigten Staaten sowie den District of Columbia umfasst) oder an bzw. zugunsten von US-Personen, wie in Regulation S unter dem United States Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung definiert, bestimmt und werden nicht registriert.

US-Personen sind natürliche Personen, die ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften (juristische Personen) sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet wurden.

Dementsprechend werden Anteile in den Vereinigten Staaten von Amerika und an oder für Rechnung von US-Personen weder angeboten noch verkauft. Spätere Übertragungen von Anteilen in die Vereinigten Staaten von Amerika bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Dieser Verkaufsprospekt darf nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US-Personen verbreitet werden. Die Verteilung dieses Verkaufsprospektes und das Angebot bzw. der Verkauf der Anteile können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein.

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.

# Inhalt

	<b>Seite</b>
I. Verkaufsprospekt	6
1. Kapitalverwaltungsgesellschaft	7
2. Verwahrstelle	7
2.1 Identität der Verwahrstelle	7
2.2 Aufgaben der Verwahrstelle	7
2.3 Unterverwahrung	8
2.4 Haftung der Verwahrstelle	8
2.5 Zusätzliche Informationen	8
3. Sondervermögen	8
3.1 Profil des typischen Anlegers	8
4. Risikohinweise für das Sondervermögen	9
4.1 Risiken einer Fondsanlage	9
4.2 Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)	11
4.3 Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)	16
4.4 Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	17
4.5 Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	17
5. Bewerter und Bewertungsverfahren	18
5.1 Externe Bewerter	18
5.2 Bewertung vor Ankauf	19
5.3 Laufende Bewertung	19
5.4 Bewertungsmethode	19
6. Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	20
6.1 Investmentprozess	20
6.1.1 Relevante finanzielle Risiken	21
6.1.2 Relevante Nachhaltigkeitsrisiken	21
6.1.3 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen	21
6.2 Anlagegegenstände im Einzelnen	24
6.2.1 Immobilien	24
6.2.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	25
6.2.3 Belastung mit einem Erbbaurecht	26
6.3 Liquiditätsanlagen	26
6.3.1 Bankguthaben	27
6.3.2 Geldmarktinstrumente	27
6.4 Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	28
6.4.1 Mindestliquidität	28
6.4.2 Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	28
6.5 Derivate zu Absicherungszwecken	29
6.5.1 Optionsgeschäfte	30
6.5.2 Terminkontrakte	30
6.5.3 Swaps	31
6.5.4 Swaptions	31
6.5.5 Credit Default Swaps	31
6.5.6 In Wertpapieren verbriefte Derivate	31
6.5.7 Notierte und nichtnotierte Derivate	31
6.5.8 Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	31
6.5.9 Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	31
6.6 Wertpapierdarlehen	32
6.7 Wertpapierpensionsgeschäfte	32
6.8 Sicherheitenstrategie	33
6.8.1 Arten der zulässigen Sicherheiten	33
6.8.2 Umfang der Besicherung	33
6.8.3 Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)	33
6.8.4 Anlage von Sicherheiten	34

# Inhalt

6.9	Einsatz von Leverage	34
7.	Wertentwicklung	34
8.	Anteile	34
8.1	Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	34
8.2	Art und Hauptmerkmale der Anteile	34
8.2.1	Einlieferungspflicht effektiver Stücke	35
8.3	Teilfonds	35
8.4	Börsen und Märkte	35
8.5	Ausgabe und Rücknahme der Anteile	35
8.5.1	Ausgabe von Anteilen	35
8.5.2	Rücknahme von Anteilen	35
8.6	Ausgabe- und Rücknahmepreis	36
8.6.1	Anteilpreisermittlung	36
8.7	Orderannahmeschluss	36
8.8	Bewertung	36
8.8.1	Immobilien	37
8.8.2	Bauleistungen	37
8.8.3	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	37
8.8.4	Liquiditätsanlagen	37
8.9	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	37
8.9.1	Nicht notierte Schuldverschreibungen	37
8.9.2	Geldmarktinstrumente	37
8.9.3	Derivate, Optionsrechte und Terminkontrakte	38
8.9.4	Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	38
8.9.5	Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	38
8.9.6	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	38
8.9.7	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	38
8.10	Ausgabeaufschlag	38
8.11	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	38
8.11.1	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	38
8.12	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	38
8.13	Liquiditätsmanagement	39
9.	Kosten	40
9.1	Vergütungen	40
9.2	Kosten und sonstige Aufwendungen	41
9.3	Gesamtkostenquote	41
9.4	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	42
9.5	Weitere Informationen zu Kosten, Provisionen und Rückvergütungen	42
9.6	Besonderheiten bei Investmentanteilen	42
9.7	Vergütungspolitik	42
10.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	43
10.1	Ermittlung der Erträge	43
10.2	Ertragsausgleichsverfahren	43
10.3	Verwendung der Erträge	43
10.4	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	44
10.5	Gutschrift der Ausschüttungen	44
11.	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	44
11.1	Darstellung der Rechtslage	44
11.1.1	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	45
11.1.2	Anteile am Betriebsvermögen (Steuerinländer)	46
11.1.3	Steuerausländer	47
11.1.4	Solidaritätszuschlag	48
11.1.5	Ausländische Quellensteuer	48
11.1.6	Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	48

# Inhalt

11.2	Unverändert fortgeltende Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	48
11.2.1	Kirchensteuer	48
11.2.2	Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen	48
11.3	Grunderwerbsteuer	49
11.4	Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	49
11.5	3 %-Steuer in Frankreich	49
12.	Auslagerung und Dienstleister	49
13.	Interessenkonflikte	50
14.	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	51
15.	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 Kapitalanlagegesetzbuch	51
16.	Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens	51
16.1	Auflösung des Sondervermögens	51
16.1.1	Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	52
16.2	Verschmelzung des Sondervermögens	52
16.2.1	Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	52
16.2.2	Verfahren bei der Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft	53
17.	Änderung der Anlagebedingungen	53
18.	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	53
19.	Recht des Käufers zum Widerruf gemäß § 305 Kapitalanlagegesetzbuch	53
II.	Anlagebedingungen	55
	Allgemeine Anlagebedingungen	55
	Besondere Anlagebedingungen	64
III.	Wertentwicklung	71
IV.	Anhang	72
	Weitere Fondsdaten auf einen Blick	72
V.	Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u.a. Gremien)	73

# I. Verkaufsprospekt

**Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt auf den Seiten 55-70 abgedruckt. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten Jahresbericht sowie dem gegebenenfalls nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen.**

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

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 19 Abs. 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ ist der Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

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

Die Deka Immobilien Investment GmbH hat sich zur Teilnahme an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten der Ombudsstelle für Investmentfonds lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI, Bundesverband Investment und Asset Management e.V.,

Unter den Linden 42, 10117 Berlin,  
Tel.: (030) 6449046-0,  
Telefax: (030) 6449046-29,  
Email: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de),  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

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

Verbraucher sind natürliche Personen, die in den Deka-ImmobilienEuropa zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen 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 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon 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.

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

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Deka Immobilien Investment GmbH, Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main oder im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form bei der Gesellschaft auf Anfrage oder in elektronischer Form unter [www.deka.de](http://www.deka.de) erhältlich.

## 1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen

### Deka-ImmobilienEuropa

(nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 29. November 1966 gegründete Deka Immobilien Investment GmbH (nachstehend „Gesellschaft“, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt) mit Sitz in 60329 Frankfurt am Main, Taunusanlage 1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle sind im Anhang des Prospektes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Sondervermögen ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sogenannte alternative Investmentvermögen („AIF“), und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch: Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Wertes der Portfolios aller verwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

## 2. Verwahrstelle

### 2.1 Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa hat die Deka-Bank Deutsche Girozentrale mit Sitz in Frankfurt am Main und Berlin das Amt der Verwahrstelle übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der DekaBank Deutsche Girozentrale, woraus sich Interessenkonflikte ergeben können (siehe Abschnitt 13 "Interessenkonflikte"). Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden sich am Schluss dieses Verkaufsprospekts. Informationen zu den Gründen, aus denen die DekaBank Deutsche Girozentrale als Verwahrstelle bestimmt wurde, übermittelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Verlangen des Anlegers.

### 2.2 Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände (einschließlich der Prüfung, ob die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an solchen Gegenständen das Eigentum hat) sowie der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden

Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

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

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

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

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

### 2.3 Unterverwahrung

Die Verwahrstelle überträgt die Verwahrung von verwahrfähigen Vermögensgegenständen für inländische (Girosammelverwahrung) und ausländische (Wertpapierrechnung) Vermögensgegenstände an folgende Unterverwahrer:

- J.P. Morgan AG, Frankfurt am Main und
- Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main.

Potenzielle Interessenkonflikte wurden für diese Dienstleister nicht identifiziert.

Die übertragenen Aufgaben sind:

- Verwahrung der Wertpapiere,
- Verwaltung der Wertpapiere,
- Abwicklung der Wertpapierhandelsgeschäfte und Ausführung von Wertpapierlieferungen (Ein- und Ausgänge).

### 2.4 Haftung der Verwahrstelle

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

### 2.5 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.

## 3. Sondervermögen

Das Sondervermögen wurde am 20. Januar 1997 unter der Bezeichnung „Despa-Europa“ aufgelegt und zum 1. September 2001 in „Deka-ImmobilienEuropa“ umbenannt. Es ist für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

renden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die Mittel des Sondervermögens mit dem Ziel der Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eines kontinuierlichen Wertzuwachses in Immobilien an. Die erzielten Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet. Dazu wird in nachhaltig attraktive Immobilien an europäischen Standorten investiert. Bei der Anlage in Anteile dieses Sondervermögens sind vor allem immobilientypische Risiken (z.B. Mietausfall, Leerstand und Wertminderung der Gebäude), Auslandsrisiken (z.B. Währungskursschwankungen, Änderungen des Rechts- und/oder Steuerrechtsrahmens), eingeschränkte Liquidität der Anteile (Mindesthaltedauer, Rücknahmeankündigungsfristen und Risiko der Rücknahmeaussetzung) sowie sonstige Marktrisiken (z.B. Zinsänderungsrisiko, Fremdfinanzierungsrisiko) zu bedenken.

### 3.1 Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit geringer bis mittlerer Risikobereitschaft und mit einem mittleren oder langfristigen Anlagehorizont von 3 bzw. 5 Jahren, die das Sondervermögen als leicht zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen.

Anleger sollten in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile oder einen finanziellen Verlust – bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals – tragen zu können. Eine Anlage in Anteilen dieses Sondervermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Sondervermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise der nachfolgenden Ziff. 4 unter dem Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“.



Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse, Devisenbestimmungen und Steuern nach dem Recht des Landes ihrer Staatsangehörigkeit, ihres gewöhnlichen Aufenthaltes oder Wohnsitzes zu informieren, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können.

## 4. Risikohinweise für das Sondervermögen

**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 auswirken.**

**Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investierte Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar vollständig 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.**

### 4.1 Risiken einer Fondsanlage

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

#### Schwankungen des Fondsanteilwerts

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der

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

Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Sondervermögens erwerben („Neuanleger“), werden zudem auf folgende besondere Risiken hingewiesen:

#### ■ Längere Mindestbindung für Neuanleger

Bestandsanleger können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 Euro zurückgeben. Neuanleger haben diese Möglichkeit nicht. Nähere Einzelheiten hierzu finden Sie im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“. Diese können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

#### ■ Besonderes Preisänderungsrisiko für Neuanleger

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben. Der von ihnen erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

#### Beeinflussung der individuellen Performance 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. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

### **Aussetzung der Anteilrücknahme**

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sein sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

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

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

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

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

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Änderung der Anlagebedingungen“ und § 18 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

### **Auflösung des Sondervermögens**

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft darf die Verwaltung des Sondervermögens z. B. kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Sondervermögen geht nach Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

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

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

### **Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens 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. (Siehe Abschnitt 8.5.2 "Rücknahme von Anteilen"). 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. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Sondervermögens haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielhaft sind die in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko zu nennen.

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

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

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

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

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Aufgrund der globalen Ausbreitung von Krankheiten bzw. Pandemien, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken können.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Es besteht daneben das Risiko, dass die Immobilien von Natur- oder Umweltkatastrophen direkt oder indirekt beeinträchtigt werden.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem 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. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) 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.

- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Gutachten externer Bewerter bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken.
- Zudem können sich Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Entwicklung der Rechtsprechung im In- und Ausland nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilien-Investitionen auswirken.
- Bei 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. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für

den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (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). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen in der Regel dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker von Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe unter 8.12.), steigt somit.
- 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsabschluss. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

#### **Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage**

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

#### **Wertveränderungsrisiken**

- Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der

Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder der 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.

### **Kursänderungsrisiko von Aktien**

- Aktien 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 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.
- Am 26. Juli 2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet, mit dem u.a. das Investmentsteuergesetz und das Einkommensteuergesetz geändert werden. Danach ist zur Vermeidung von Steuergestaltungen (sog. Cum/Cum-Geschäfte) eine Regelung vorgesehen, nach der Dividenden deutscher Aktien und Erträge deutscher eigenkapitalähnlicher Genussrechte mit definitiver Kapitalertragsteuer belastet werden. Diese Regelung ist – anders als der Hauptteil dieses Gesetzes – bereits zum 1. Januar 2016 rückwirkend in Kraft getreten. Sie lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Anders als bisher sollen deutsche Fonds unter bestimmten Voraussetzungen auf der Fondseingangsseite mit einer definitiven deutschen Kapitalertragsteuer in Höhe von 15 % auf die Bruttodividende belastet werden. Dies soll dann der Fall sein, wenn deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds nicht ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge (= 91-Tageszeitraum) gehalten werden und in

diesen 45 Tagen nicht ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken von 70 % bestehen („45-Tage-Regelung“). Auch eine Verpflichtung zur unmittelbaren oder mittelbaren Vergütung der Kapitalerträge an eine andere Person (z.B. durch Swaps, Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte) führt zur Kapitalertragsteuerbelastung.

In diesem Rahmen können Kurssicherungs- oder Termingeschäfte schädlich sein, die das Risiko aus deutschen Aktien oder deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten unmittelbar oder mittelbar absichern. Kurssicherungsgeschäfte über Wert- und Preisindizes gelten dabei als mittelbare Absicherung. Falls nahestehende Personen an dem Fonds beteiligt sind, können deren Absicherungsgeschäfte ebenfalls schädlich sein.

Hieraus ergeben sich verschiedene Risiken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteilpreis eines Fonds vergleichsweise niedriger ausfällt, wenn für eine mögliche Steuerschuld des Fonds Rückstellungen gebildet werden. Selbst wenn die Steuerschuld nicht entsteht und deshalb Rückstellungen aufgelöst werden, kommt ein vergleichsweise höherer Anteilpreis möglicherweise nicht den Anlegern zugute, die im Zeitpunkt der Rückstellungsbildung an dem Fonds beteiligt waren. Zweitens könnte die Neuregelung um den Dividendenstichtag dazu führen, dass die Kauf- und Verkaufspreise für betroffene Aktien stärker als sonst auseinanderlaufen, was insgesamt zu unvorteilhafteren Marktkonditionen führen kann.

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

### **Risiko von negativen Habenzinsen**

- Die Gesellschaft legt liquide Mittel des Sondervermögens bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des

Sondervermögens an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

### Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften

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

- 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 zugrundeliegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- 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.
- 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.
- 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 ist. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.
- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontraktes nicht bestimmbar.
- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.

- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrundeliegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrundeliegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.
- Durch die Verwendung von Derivaten können potenzielle Verluste entstehen, die unter Umständen nicht vorhersehbar sind und sogar die Einschusszahlungen überschreiten können.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannten over-the-counter (OTC)-Geschäften, 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.

### Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

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

### Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

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

### Risiken bei Pensionsgeschäften

- Gibt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so verkauft sie diese und verpflichtet sich, sie gegen Aufschlag nach Ende der Laufzeit zurückzukaufen. Der zum Laufzeitende vom Verkäufer zu zahlende Rückkaufpreis nebst Aufschlag wird bei Abschluss des Geschäftes festgelegt. Sollten die in Pension gegebenen Wertpapiere während der Geschäftslaufzeit an Wert verlieren und die Gesellschaft sie zur Begrenzung der Wertverluste veräußern wollen, so kann sie dies nur durch die Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts tun. Die vorzeitige Kündigung des Geschäfts kann mit finanziellen Einbußen für das Sondervermögen einhergehen. Zudem kann sich herausstellen, dass der zum Laufzeitende zu zahlende Aufschlag höher ist als die Erträge, die die Gesellschaft durch die Wiederanlage der erhaltenen Barmittel erwirtschaftet hat.
- Nimmt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so kauft sie diese und muss sie am Ende einer Laufzeit wieder verkaufen. Der Rückkaufpreis wird bereits bei Geschäftsabschluss festgelegt. Die in Pension genommenen Wertpapiere dienen als Sicherheiten für die Bereitstellung der Liquidität an den Vertragspartner. Etwaige Wertsteigerungen der Wertpapiere kommen dem Sondervermögen nicht zugute.

### Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

- Die Gesellschaft erhält für Derivatgeschäfte, Wertpapierdarlehens- und Pensionsgeschäfte Sicherheiten. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebenen Wertpapiere können im Wert steigen. Die gestellten Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.
- Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten, in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen oder Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, müssen jedoch von der Gesellschaft für das Sondervermögen in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurückgewährt werden. Die Gesellschaft kann damit verpflichtet sein, für Rechnung des Sondervermögens die Sicherheiten auf den gewährten Betrag wieder aufzustocken und den durch die Anlage erlittenen Verlust auszugleichen.

### Inflationsrisiko

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

### Währungsrisiko

- Vermögenswerte des Sondervermögens können 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 Sondervermögens.
- 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.

### Konzentrationsrisiko

- Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

### Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

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

sie sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Sondervermögens zurückgibt.

#### **Risiken aus dem Anlagespektrum**

- Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z. B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger könnte gegebenenfalls 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 Fonds und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für den Fonds unter Verkehrswert zu veräußern.

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

- Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteil-Rückgaben fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu oder vom Fondsvermögen Liquidität ab.
- Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (s. auch unter 4.1 den Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

- Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Fonds führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann den Fondsmanager veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht zu adäquaten Bedingungen anlegen kann.

#### **Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände**

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

#### **Risiko durch Finanzierungsliquidität**

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite aufnehmen entsprechend den im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder einen Kredit nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. 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 sollen Investitionen für das Sondervermögen insbesondere in bestimmten Regionen/Ländern getätigt werden. Aufgrund lokaler Feiertage in diesen Regionen/Ländern kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und Bewertungstagen des Fonds kommen. Das Sondervermögen kann 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 das Sondervermögen gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Sondervermögens nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### **4.4 Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko**

Die unten stehenden 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 Fondsvermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhalten.

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

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

##### **Risiko durch zentrale Kontrahenten**

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

##### **Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften**

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

##### **Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften**

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

#### **4.5 Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens**

- Die unten stehenden 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 Natur- und Umweltkatastrophen**

- Das Sondervermögen kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse, wie z.B. Natur- und Umweltkatastrophen geschädigt werden.

##### **Länder- oder Transferrisiko**

- Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung oder Transferbereitschaft seines Sitzlandes, oder aus anderen Gründen, Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung

des Sondervermögens Anspruch hat, ausbleiben, in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschrankungen 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.

### Schlusselpersonenrisiko

- Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

### Verwahrrisiko

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

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

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften über ein elektronisches System besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert.

### Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen

- Die steuerlichen Ausfuhnungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland un-

beschränkt 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.

### Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

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

## 5. Bewerter und Bewertungsverfahren

### 5.1 Externe Bewerter

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

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

Die Gesellschaft hat 20 externe Bewerter und drei Bewertungsgesellschaften bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Anhang dieses Prospekts. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren tätig sein. Die Einnahmen des externen Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerter, nicht überschreiten. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann verlangen, dass entsprechende

Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestelungszeitraums – also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit - erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

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

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

## 5.2 Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Bei Abweichungen der Bewertungen ist das arithmetische Mittel maßgeblich.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Bei Abweichungen der Bewertungen ist das arithmetische Mittel maßgeblich.

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.

## 5.3 Laufende Bewertung

Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen. Bei Abweichungen der Bewertungen ist das arithmetische Mittel maßgeblich.

## 5.4 Bewertungsmethode

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 der Verkehrswert anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ entnommen werden.

## 6. Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziele des Sondervermögens werden **regelmäßige Erträge** aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein **kontinuierlicher Wertzuwachs** angestrebt.

Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck **überwiegend in Immobilien**, die in einem **europäischen Staat** belegen sind, investieren. Der Wert der in europäischen Staaten belegenen Immobilien, die direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, darf 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten. Dies schließt ein, dass die Gesellschaft fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert.

In Staaten außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (Vertragsstaaten sind derzeit die 28 Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie Island, Liechtenstein und Norwegen) dürfen höchstens 44 % des Sondervermögens angelegt werden. Im Rahmen dieser Anlagegrenze dürfen Immobilien erworben werden:

- in den Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, China (einschließlich Hongkong) und Japan jeweils bis zu 44 % des Wertes des Sondervermögens;
- in Brasilien, Kanada, Mexiko, der Russischen Föderation, der Schweiz und Singapur jeweils bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens sowie
- in Argentinien, Chile, Monaco, Südkorea, Taiwan, Thailand und der Türkei jeweils bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens.

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

Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, können im Wege der Änderung der Anlagebedingungen aufgenommen werden.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen dessen **nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur** sowie die **regionale Streuung** nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden erwirbt die Gesellschaft auch Grundstücke für **Projektentwicklungen**. Sie **optimiert** den **Immobilienbestand** entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen **durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf**. Fabriken dürfen nicht erworben werden.

Bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden auch Nachhaltigkeitsmerkmale aus den Bereichen Ökologie, nicht aber Soziales und Unternehmensführung (*Environmental, Social and Governance* = ESG-Merkmale) berücksichtigt und gefördert sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte „*principal adverse sustainability impacts*“, abgekürzt „PAI“) zu Umweltbelangen berücksichtigt.

Es ist jedoch nicht das primäre Anlageziel, in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu investieren, die zur Erreichung eines der in 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“ („Taxonomieverordnung“) genannten Umweltziele beitragen. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Ein **wesentlicher Teil** des Sondervermögens **kann außerhalb der Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen bzw. außerhalb der Eurozone** angelegt werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch **bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro**. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt **nur bis zu 30 Prozent** 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. **Zur Verminderung von Währungsrisiken, aber auch zur Steuer- und Ertragsoptimierung**, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur **Kreditaufnahme** Gebrauch machen.

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

### 6.1 Investmentprozess

Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses (Sorgfaltsprüfungsverfahren) die relevanten finanziellen und nicht finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können. Weiterhin werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) des Sondervermögens untersucht.

Bei dem vorliegenden Immobilien-Sondervermögen werden in Bezug auf die Nachhaltigkeitsrisiken ökologische Faktoren (E), soziale Nachhaltigkeitsfaktoren (S) sowie Governance-Faktoren (G) einbezogen. Ziel ist es, die Risiken der benannten Nachhaltigkeitsfaktoren zu identifizieren, zu messen und in die bestehende Risikosteuerung zu integrieren. Dabei können unterschiedliche Messsysteme zum Einsatz kommen. Initial werden im Rahmen des jeweiligen (Neu-)Produkt- und des Ankaufsprozesses Risiken identifiziert und in der Entscheidung berücksichtigt, die im fortlaufenden Prozess weiter berücksichtigt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können hierdurch nicht gänzlich mitigiert werden, mögliche Chancen aus der Nachhaltigkeit sollen zur Steigerung des Anlageerfolges genutzt werden. Nachhaltigkeitsrisiken können sich in Summe positiv als auch negativ auf die Rendite dieses Produktes auswirken.

### 6.1.1 Relevante finanzielle Risiken

Zu den relevanten finanziellen Risiken zählen insbesondere das

- **Marktpreisrisiko:** Das Risiko finanzieller Verluste auf Grund der eingetretenen Änderung von Marktpreisen wie Zinsen, Wechselkursen oder Immobilienpreisen.
- **Adressausfallrisiko:** Das Risiko finanzieller Verluste durch den Ausfall (Insolvenz) eines Emittenten, Vertragspartners oder Kontrahenten und seiner damit einhergehenden Zahlungsunfähigkeit.
- **Liquiditätsrisiko:** Das Risiko, Geschäfte wegen nicht ausreichender Marktliquidität nur zu ungünstigen Bedingungen oder gar nicht abschließen zu können und dadurch Verluste zu erleiden (Marktliquiditätsrisiko).
- **Operationelles Risiko:** Das Risiko von Verlusten, die auf externe Einflüsse wie Naturkatastrophen sowie sonstige Katastrophen zurückzuführen sind.
- **Geschäftsrisiko:** Risiko von Verlusten, die auf die Abhängigkeiten zu Lieferanten und Dienstleistern, auf politische Einflüsse wie Regulatorik und Änderungen im Steuerrecht oder Umweltauflagen und Genehmigungsverfahren zurückzuführen sind.
- **Reputationsrisiko:** Das Risiko, das aus der Schädigung der Reputation des Sondervermögens entsteht und mit direkten oder indirekten wirtschaftlichem Schaden einhergeht.

### 6.1.2 Relevante Nachhaltigkeitsrisiken

Als Nachhaltigkeitsrisiko wird ein Ereignis oder eine Nichteinhaltung von Regularien im Bereich Umwelt, Soziales oder Governance bezeichnet, dessen Eintreten erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte.

Zum angemessenen Berücksichtigung und Steuerung der Risiken aus den Bereichen Soziales (S) und Governance (G) unterwirft sich

das Sondervermögen ausgewählten Branchenstandards zu Nachhaltigkeitszielen sowie Investitions-, Geschäftspartner- und Länderrestriktionen.

Umweltrisiken werden im Rahmen der Risikomessung in physische sowie transitorische Risiken unterschieden. Die physischen Risiken haben einen direkten Einfluss auf die Immobilie und entstehen durch die physischen Folgen der Auswirkungen des Klimawandels (bspw. steigende Meeresspiegel). Diese Risikoart kann akut oder durch langfristige Veränderungsprozesse auftreten. Transitorische Risiken hingegen entstehen als Folge von regulatorischen Veränderungen.

Beide Risikoarten werden im Investmentprozess sowie in der laufenden Risikobetrachtung berücksichtigt. Dabei werden neben den direkten Renditerisiken auch die adversen Markt- und Klimaentwicklungen sowie die regulatorischen Veränderungen betrachtet.

Alle benannten Faktoren können einer wesentlichen Marktveränderung und daraus resultierenden wesentlichen negativen Wertentwicklungen unterliegen.

Das Sondervermögen unterliegt somit Nachhaltigkeitsrisiken, die sowohl quantitativ als auch qualitativ im Rahmen der Risikomessung berücksichtigt werden und in die Risikosteuerung einfließen. Die Steuerung der Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt im Rahmen der bekannten Risikoarten, um die Wechselwirkungen adäquat berücksichtigen zu können. Die Ergebnisse werden durch die Gesellschaft entsprechend den Erfordernissen offengelegt.

Die Informationen zum Einbezug von Nachhaltigkeitsrisiken in die Investmentprozesse der Gesellschaft einschließlich der Aspekte der Organisation, des Risikomanagements und der Unternehmensführung solcher Prozesse können auch dem Internet unter [www.deka.de/immobilien](http://www.deka.de/immobilien) entnommen werden.

### 6.1.3 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Auswahl und Verwaltung der Immobilien auch ökologische Merkmale und die wichtigsten nachhaltigen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) zu Umweltbelangen im Sinne der „Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor“ („Offenlegungsverordnung“). Unter „Nachhaltigkeitsfaktoren“ sind unter anderem Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung zu verstehen. Die Gesellschaft bewertet und überwacht PAI mittels verschiedener qualitativer und quantitativer Nachhaltigkeitsindikatoren, die eine Bewertung ihrer Anstrengungen zu Vorbeugung, Minderung oder Ausschluss von PAI im Zeitverlauf ermöglichen.

Das Sondervermögen ist damit ein Finanzprodukt, das (i) ökologische Merkmale bewirbt (Art. 8 Offenlegungsverordnung) und (ii) nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts berücksichtigt (Art. 7 Offenlegungsverordnung).

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft Grundsätze einer nachhaltigen Unternehmensführung (*Governance*).

Die regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungsverordnung offenzulegenden Informationen zu den ökologischen Merkmalen und PAI, insbesondere die sogenannten technischen Regulierungsstandards, sind derzeit noch in der Entwicklung. Künftig sind zudem regulatorische Anforderungen an Merkmale aus den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zu erwarten. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der nachfolgenden von der Gesellschaft verfolgten Anlageziele in Bezug auf ESG-Merkmale und PAI erfolgen muss.

In Konkretisierung der Anlageziele, eine nachhaltige Ertragskraft und eine Optimierung des Immobilienbestands entsprechend den Markterfordernissen zu erzielen, werden nachfolgend dargestellte ESG-Merkmale und PAI berücksichtigt:

### **Ökologische (E-) Merkmale**

- Reduzierung von durch Immobilien verursachte CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem Ziel der Ausrichtung an einem EU-konformen Dekarbonisierungszielpfad, gemessen in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Fläche (kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)).
- Niedriger Energieverbrauch von Immobilien, gemessen am Jahresenergieverbrauch des Gesamtimmobilienbestandes in GWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft gemessenen und plausibilisierten Energieverbräuche (wie z.B. Verbräuche der zentralen Heizungs- und Kühlanlagen, zentrale Beleuchtung, Mieterverbräuche im Rahmen objektüblicher Nutzung).

### **Wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) zu Umweltbelangen**

- Beteiligung an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe durch Immobilien, gemessen als prozentualer Anteil der Summe aller Verkehrswerte von Immobilien des Sondervermögens, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens. Hierbei bleiben Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, außer Betracht (z.B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen an Kohleabbau beteiligt ist).

- Nicht energieeffiziente Immobilien, gemessen als prozentualer Anteil der Summe aller Verkehrswerte von Immobilien des Sondervermögens, die (i) vor dem 31.12.2020 errichtet wurden und über einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter verfügen oder die (ii) nach dem 31.12.2020 errichtet wurden und einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen, an der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens, die den Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 in der jeweils geltenden Fassung („EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie“) bzw. der hierauf erlassenen nationalen Rechtsakte der Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden unterliegen.
- Energieverbrauchsintensität, gemessen wie das oben dargestellte ökologische Merkmal des niedrigen Energieverbrauchs von Immobilien.

Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei den vorstehenden Berechnungen entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der PAI hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Nicht für alle Immobilien des Sondervermögens sind die benötigten Daten in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen Qualität vorhanden. Dies gilt hinsichtlich der nicht energieeffizienten Immobilien in besonderem Maße für Immobilien, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie belegen sind.

Der Grad ihrer Erfüllung der ESG-Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden von der Gesellschaft anhand der zu dem jeweiligen ESG-Merkmal und PAI genannten Messkriterien überwacht und hierüber im Rahmen der gesetzlichen Offenlegungspflichten berichtet. Die Berücksichtigung weiterer ESG-Merkmale und PAI in Zukunft bleibt vorbehalten. Die von der Gesellschaft als Messkriterien verwendeten Daten und Indizes Dritter sowie der UN Global Compact können Anpassungen unterliegen, die von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden können.

Zur Erfüllung der berücksichtigten ESG-Merkmale und Minimierung der PAI beachtet die Gesellschaft bei der Auswahl der für das Sondervermögen neu zu erwerbenden Immobilien und bei der Verwaltung von Immobilien die folgenden Zielsetzungen:

- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der im Bestand gehaltenen sowie der neu zu erwerbenden Immobilien wird mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlicht

ten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen.

Die CRREM-Zielpfade sind Dekarbonisierungszielpfade im Sinne des Artikel 3 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019, mithin messbare, wissenschaftsgestützte, zeitgebundene Zielpfade zur Ausrichtung auf die Ziele des Übereinkommens von Paris durch die Verringerung der in den genannten Verordnungen näher definierten Scope-1-, Scope-2- und Scope-3- CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erforderlichen Energieverbräuche werden gemäß den Vorgaben von CRREM ermittelt. Energieverbräuche der Nutzer können normalisiert werden, soweit einzelne Nutzungen (z.B. Laborbetrieb) von der generellen Nutzungsart der Immobilie (z.B. Büro) mit Auswirkungen auf den nutzerspezifischen Energieverbrauch abweichen und für eine solche gemischte Nutzung kein geeigneter Zielpfad verfügbar ist.

Es bestehen unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung bis zum Jahr 2100 auf 1,5 °C oder 2 °C), Nutzungsart der Immobilie (z.B. Büro, Einzelhandel, Hotel usw.) und Lage (nach Land, für einige Länder wie die Vereinigten Staaten von Amerika teilweise auch Stadt) unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO<sub>2</sub>-Emissionen in Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Jahr und Fläche (kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a)) vorsehen (CRREM-Zielpfade). Die CRREM-Zielpfade werden vom Forschungsprojekt laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleich bleibt, aber je nach Nutzung und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können.

Aktuell ist z.B. auf dem CRREM-Zielpfad in der Version 1.092 für die Nutzungsart Büro in Deutschland für das Kalenderjahr 2021 ein Zielwert der CO<sub>2</sub>-Emission von 89,38 kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a) vorgesehen, der bis 2050 schrittweise auf 12,40 kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a) reduziert werden soll, wohingegen für die Nutzungsart Büro in Australien der Zielwert in 2021 von 166,66 kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a) beträgt und bis 2050 schrittweise auf 12,41 kg CO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.a) reduziert werden soll.

Die in den CRREM-Zielpfaden ausgewiesenen Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der im Bestand gehaltenen sowie der neu zu erwerbenden Immobilien abgeglichen. Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B., weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Dabei können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsaus-

weisen oder geeignete Benchmark-Werte herangezogen werden.

Neu zu erwerbende Immobilien sollen hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Zeitpunkt des Ankaufs keine höheren Emissionen verursachen als der Zielwert, der auf dem nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren CRREM-Zielpfad mit dem Klimaziel Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C vorgegeben ist. Dieses Ziel kann auch erreicht werden, indem geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis auf den Zielwert identifiziert und im Rahmen der Ankaufsentscheidung berücksichtigt werden.

Immobilien im Bestand, deren CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft den Zielwert überschreiten, der auf dem nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren CRREM-Zielpfad mit dem Klimaziel Begrenzung der globalen Erwärmung auf 2 °C vorgegeben ist, werden regelmäßig dahingehend überprüft, ob die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch geeignete Maßnahmen reduziert werden können oder in Abhängigkeit von Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung ein Verkaufsprozess ausgelöst werden kann.

Die Verfolgung anspruchsvollerer Klimaziele bleibt vorbehalten.

Die jeweils aktuellen CRREM-Zielpfade können im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) abgerufen werden.

- Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen im Immobilienbestand wird, soweit dies technisch möglich und mit ökonomischen Gesichtspunkten vereinbar ist, eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch und die Energieeffizienz der Immobilie angestrebt.
- Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Modernisierungen oder andere Baumaßnahmen im Immobilienbestand sollen die Anzahl nicht energieeffizienter Gebäude und die Energieverbrauchsintensität im Immobilienportfolio kontinuierlich reduzieren.
- Bei Mietvertragsverhandlungen wird auf den Abschluss von Green Leases hingewirkt. In Green Leases werden mit dem Nutzer Vereinbarungen zur Reduzierung von Energieverbräuchen (auch durch Vereinbarungen zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) und zum Austausch von Energieverbrauchsdaten getroffen, um gemeinsam eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern. Nationale Marktstandards können darüber hinaus weitere Mindestinhalte oder optionale Inhalte von Green Leases vorsehen.
- Der Anteil von Immobilien, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, darf einen Anteil von 5 % an der Summe

der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens nicht überschreiten (Ausschlusskriterium). Grundsätzlich sollen solche Immobilien nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus diesen Aktivitäten nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird (z.B. Tankstellen als Teil eines Einkaufszentrums).

Im Rahmen der Entscheidungsprozesse der Gesellschaft zu Erwerb und Verwaltung von Immobilien wird die Auswirkung der zu treffenden Entscheidung auf die berücksichtigten ESG-Merkmale und PAI untersucht und es werden die vorstehenden Zielsetzungen mit weiteren von dem Sondervermögen verfolgten Anlagezielen abgewogen, wobei Ausschlüsse in Bezug auf PAI zwingend beachtet werden.

Sofern das Sondervermögen Liquiditätsanlagen in Wertpapiere tätigt, gelten folgende Ausschlüsse (Mindestausschlüsse):

- Nicht investiert wird in Wertpapiere von Unternehmen, die geächtete Waffen/wesentliche Komponenten geächteter Waffen, Atom- und/oder Handfeuerwaffen produzieren. Geächtete Waffen sind Waffen nach dem Übereinkommen über das Verbot des Einsatzes, der Lagerung, der Herstellung und der Weitergabe von Antipersonenminen und über deren Vernichtung („Ottawa-Konvention“), dem Übereinkommen über das Verbot von Streumunition („Oslo-Konvention“) sowie B- und C-Waffen nach den jeweiligen UN-Konventionen (UN BWC und UN CWC).
- Nicht investiert wird in Wertpapiere von Unternehmen, die Umsätze aus Herstellung oder Vertrieb in den Geschäftsfeldern Rüstungsgüter, Uranabbau, Atomenergie, Betreiben von Kernkraftwerken, Herstellung wesentlicher Komponenten von Kernkraftwerken, Tabakproduktion, Kohleabbau, unkonventionelle Öl- und Gasförderung (inklusive Fracking), Abbau oder Aufbereitung von Ölsand oder Glücksspiel (jeweils mehr als 5 %) sowie aus Kohleverstromung (mehr als 10 %) generieren.
- Nicht investiert wird in Wertpapiere von Unternehmen, die gegen die Vorgaben des UN Global Compact verstoßen (Überprüfung Emittent über Datenbanken anerkannter Agenturen wie z.B. „UN Global Compact Compliance“ von Vigeo Eiris).

Bestehende Liquiditätsanlagen beachten bereits die vorstehenden Mindestausschlüsse.

Die Gesellschaft erkennt nationale und internationale Standards wie dem UN Global Compact, den Principles für Responsible Investment (PRI), dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex sowie den BVI Leitlinien für nachhaltiges Immobilienportfoliomanagement an und richtet ihr Handeln danach aus. Diese werden ergänzt durch einen verbindlichen internen Ethikkodex für alle Mitarbeitenden

und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie durch Immobilien-Compliance-Regeln der Gesellschaft.

Weitere produktspezifische Informationen zu den berücksichtigten ESG-Merkmalen, den Methoden, mit denen sie gemessen werden sowie zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) finden Sie auf unserer Website unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

## 6.2 Anlagegegenstände im Einzelnen

### 6.2.1 Immobilien

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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) Der Erwerb von Fabriken ist ausgeschlossen.
2. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Abs. 1 Nr. 6 KAGB) bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) nur erwerben, wenn
  - a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,



- b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

Der Wert der in europäischen Staaten belegenen Immobilien, die direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, darf 51 % des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten; bis zu 44 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum angelegt werden. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

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

Die Angaben im Anhang zu § 1 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

- 4. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.
- 5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
- 6. Der Erwerb und die Durchführung von Projektentwicklungen (z. B. umfangreiche Baumaßnahmen, deren Aufwand steuerlich als Herstellungskosten zu qualifizieren ist bzw. sonstige umfangreiche Maßnahmen im Hinblick auf Neupositionierung, Steigerung der Mieterträge oder Wertsteigerung einer Immobilie) sind nur zulässig, wenn die Erzielung eines dauernden Ertrages, insbesondere die langfristige Vermietbarkeit, beabsichtigt ist und im Vordergrund steht.

- 7. Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft. In einer Anlaufzeit von vier Jahren nach Bildung des Sondervermögens sind die dargestellten Anlagegrenzen noch nicht zu beachten.

## 6.2.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

- 1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (siehe unter 6.1.1.), 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 Prozent 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
- 4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte betragen, es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft mit 100 Prozent 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%-ige Beteiligungen nach Kapital und

Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 Prozent 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 Prozent des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen.

Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 zurück-zuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Verringerung zurück-zuzahlen.

### 6.2.3 Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

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

### 6.3 Liquiditätsanlagen

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf höchstens 49 Prozent 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 zuvor genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen. Weitere Voraussetzung ist, dass das betreffende Sondervermögen von einer konzernzugehörigen Gesellschaft verwaltet wird;
- Wertpapiere 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 Prozent 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

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

### 6.3.1 Bankguthaben

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

### 6.3.2 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 an einem organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU oder eines Vertragsstaats des

Abkommens über den EWR, 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 die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen

öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

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

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

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

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

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Absatz 2 KAGB (siehe unter 6.2.2., unter Ziffer 3) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35

Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, 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 Kommunalverschreibungen 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils bis zu 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Die Gesellschaft kann unter Beachtung der 49 %-Grenze in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen.

In diesem Fall müssen für die Rechnung des Sondervermögens gehaltene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

##### **6.4.1 Mindestliquidität**

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

##### **6.4.2 Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent 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 Prozent 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 Liquiditätspässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30 Prozent des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben bei der Berechnung der Belastungsgrenze unberücksichtigt.

## 6.5 Derivate zu Absicherungszwecken

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

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Abs. 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen.

Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an.

Der Derivateinsatz wird nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Nachhaltigkeitscharakters des Sondervermögens führen. Die Gesellschaft wird dabei, falls möglich, bevorzugt Geschäfte mit Derivaten tätigen, die der Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale des Sondervermögens dienen.

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,

- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, werden nicht eingesetzt. Grundformen von Derivaten sind:

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

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

Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten werden nicht eingesetzt.

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

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

Sofern und solange die Kapitalverwaltungsgesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

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

### 6.5.1 Optionsgeschäfte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Bei der Verwendung des qualifizierten Ansatzes darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

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

### 6.5.2 Terminkontrakte

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

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

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Die Gesellschaft darf Wertpapier-Terminkontrakte nur veräußern, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses und während der Laufzeit des Wertpapier-Terminkontraktes Wertpapiere in Höhe des anzurechnenden Wertes mit einem mindestens gleich hohen Zinsänderungsrisiko zum Sondervermögen gehören.

### 6.5.3 Swaps

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

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrundeliegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrundeliegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

### 6.5.4 Swaptions

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

### 6.5.5 Credit Default Swaps

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

### 6.5.6 In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

### 6.5.7 Notierte und nichtnotierte Derivate

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

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

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU, dem EWR oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichts-niveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, 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.

### 6.5.8 Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

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

### 6.5.9 Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

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 gegebenenfalls 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.

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

## 6.6 Wertpapierdarlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Vertragspartner sind dabei Kreditinstitute, die nach den im Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt sind und Investment-Grade-Ratings von mindestens zwei Rating-Agenturen aufweisen. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens nur auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall nicht mehr als 20 % des Fondsvermögens Gegenstand von Darlehensgeschäften sind. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten werden kann. Die Gesellschaft hat eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurück übertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder nach Kündigung Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung ist aber, dass vor Übertragung dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten bzw. Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente übereignet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Verwahrstelle oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens

über den EWR oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten unterhalten werden. Alternativ können diese Guthaben in der Währung des Guthabens in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind, in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend von der Bundesanstalt erlassenen Richtlinien oder im Wege eines Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet, angelegt werden (siehe Abschnitt 6.6 „Wertpapierpensionsgeschäfte“).

Zur Sicherheit übereignete Wertpapiere müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Die Verwahrung der Vermögensgegenstände steht im Ermessen des Entleihers.

Die Gesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme dürfen die an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

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

## 6.7 Wertpapierpensionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens gegen Entgelt auf einen Pensionsnehmer übertragen (einfaches Pensionsgeschäft), als auch Wertpapiere im Rahmen der jeweils geltenden Anlagegrenzen in Pension nehmen (umgekehrtes Pensionsgeschäft). Es kann der gesamte Bestand des Sondervermögens an Wertpapieren im Wege des Pensionsgeschäftes an Dritte übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall nicht mehr als 20% des Fondsvermögens Gegenstand von Pensionsgeschäften sind. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten werden kann. Die Gesellschaft hat die



Möglichkeit, das Pensionsgeschäft jederzeit zu kündigen; dies gilt nicht für Pensionsgeschäfte mit einer Laufzeit von bis zu einer Woche. Bei Kündigung eines einfachen Pensionsgeschäfts ist die Gesellschaft berechtigt, die in Pension gegebenen Wertpapiere zurückzufordern. Die Kündigung eines umgekehrten Pensionsgeschäfts kann entweder die Rückerstattung des vollen Geldbetrags oder des angelaufenen Geldbetrags in Höhe des aktuellen Marktwertes zur Folge haben. Pensionsgeschäfte sind nur in Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Dabei übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen oder den Geldbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

Die Verwahrung der Vermögensgegenstände steht im Ermessen des Entleihers.

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

An der Durchführung der Pensionsgeschäfte sind folgende externe Unternehmen beteiligt:

- Deka Investment GmbH.

Deka Investment GmbH, Gesellschaft und Verwahrstelle sind verbundene Unternehmen innerhalb derselben Unternehmensgruppe. Die sich daraus ergebenden Risiken und Interessenkonflikte und der Umgang mit ihnen sind in Abschnitt 12 "Auslagerung und Dienstleister" und Abschnitt 13 "Interessenkonflikte" dargestellt.

## 6.8 Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften nimmt die Gesellschaft auf Rechnung des Sondervermögens Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

### 6.8.1 Arten der zulässigen Sicherheiten

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

Zulässige Aussteller sind Mitgliedstaaten der Europäischen Union, Gebietskörperschaften der Bundesrepublik Deutschland, Weltbank, Internationaler Währungsfonds, die Europäischen

Gemeinschaften, Landesbanken, Pfandbriefbanken und Spezialkreditinstitute. Die Titel müssen eine feste Endfälligkeit haben, d.h. sog. "Perpetual" sind nicht erlaubt. Die Titel müssen täglich veräußerbar sein.

Die von einem Vertragspartner gestellten Sicherheiten müssen u.a. in Bezug auf Emittenten angemessen risikodiversifiziert sein. Stellen mehrere Vertragspartner Sicherheiten desselben Emittenten, sind diese zu aggregieren. Übersteigt der Wert der von einem oder mehreren Vertragspartnern gestellten Sicherheiten desselben Emittenten nicht 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens, gilt die Diversifizierung als angemessen.

Eine angemessene Diversifizierung liegt auch bei Überschreitung dieser Grenze vor, wenn dem Sondervermögen insoweit ausschließlich Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente der folgenden Emittenten oder Garanten als Sicherheit gewährt werden: Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Gebietskörperschaften der Bundesrepublik Deutschland, Weltbank, Internationaler Währungsfonds, die Europäischen Gemeinschaften, Landesbanken, Pfandbriefbanken und Spezialkreditinstitute. Sofern sämtliche gewährten Sicherheiten aus Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten eines solchen Emittenten oder Garanten bestehen, müssen diese Sicherheiten im Rahmen von mindestens sechs verschiedenen Emissionen begeben worden sein. Der Wert der im Rahmen derselben Emission begebenen Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente darf dabei 30 Prozent des Wertes des Investmentvermögens nicht überschreiten.

### 6.8.2 Umfang der Besicherung

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

Im Übrigen müssen Derivate-, Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäfte in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners 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.

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

Von den gestellten Sicherheiten werden Abschläge (sog. Haircuts) berechnet, um den Marktpreisrisiken, Wechselkursrisiken sowie Liquiditätsrisiken der zu Grunde liegenden Sicherheiten Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfolgt eine Haircut-Strategie, in der abhängig von der Art der jeweiligen Sicherheit unterschiedliche

Haircuts zu berücksichtigen sind. Die Höhe der Haircuts ist so gewählt, dass bei Ausfall eines Kontrahenten hierdurch innerhalb des Verwertungszeitraums auftretende Wertschwankungen der Sicherheiten in der Regel abgedeckt sind.

#### 6.8.4 Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen 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.

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

#### 6.9 Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ausgabe- und Rücknahmepreis“ erläutert. Jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten, Wertpapierdarlehen und zur Kreditaufnahme sind im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ sowie im Unterabschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“ dargestellt.

Der Leverage wird berechnet, indem das Risiko des Sondervermögens (Gesamtexposure) durch dessen Nettoinventarwert dividiert wird. Für diesen Zweck erfolgt die Berechnung des Gesamtexposures nach zwei unterschiedlichen Methoden, d.h. je nach Methode ergibt sich ein unterschiedlicher Wert für das Leverage. Unter Anwendung des Ansatzes der Summe der Nominalen („Bruttomethode“) erfolgt die Berechnung grundsätzlich durch Summierung der absoluten Werte aller Positionen des Fonds ohne Verrechnungen. Unter Anwendung der Commitment-Methode („Nettomethode“) erfolgt die Berechnung unter Berücksichtigung der Absicherungsgeschäfte, d.h. nach Verrechnung von Netting- und Hedging-Effekten.

Die Gesellschaft erwartet, dass der Leverage des Fonds nach der Bruttomethode grundsätzlich den Wert von 5,0 (derzeit 2,5) nicht übersteigen wird. Eine Indikation des Risikogehalts des Fonds wird durch die Nettomethode gegeben, da sie auch den Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken angemessen berücksichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass das Leverage des Fonds nach der Nettomethode grundsätzlich den Wert 2,0 nicht übersteigen wird.

Abhängig von den Marktbedingungen kann das Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

**Für die gesamte Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik gilt: Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## 7. Wertentwicklung

**Die Wertentwicklung reicht bis zum Geschäftsjahresende (Stichtag) des Sondervermögens. Eine Grafik dazu finden Sie auf Seite 71 dieses Verkaufsprospekts und in jeweils aktueller Version in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.deka.de](http://www.deka.de).**

## 8. Anteile

### 8.1 Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

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

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt 8.7 „Orderannahmeschluss“ sowie Abschnitt 8.13 „Liquiditätsmanagement“.

### 8.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Die Rechte der Anleger werden seit dem 1. April 2005 ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Die Gesellschaft kann auch elektronische Anteilscheine begeben. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder werden als elektronische Anteilscheine begeben. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

### 8.2.1 Einlieferungspflicht effektiver Stücke

Für das Sondervermögen wurden in der Vergangenheit Inhaberanteile in Form von effektiven Stücken ausgegeben. Diese effektiven Stücke dürfen gemäß dem KAGB nicht länger im Besitz der Anleger bleiben, sondern müssen mitsamt den noch nicht fälligen Gewinnanteilscheinen (Coupons) bei einer Wertpapier-sammelbank, einem zugelassenen bzw. anerkannten in- oder ausländischen Zentralverwahrer oder einem anderen geeigneten ausländischen Verwahrer in Sammelverwahrung gegeben werden. Die Anleger können nicht verlangen, dass ihnen diese effektiven Stücke wieder herausgegeben werden. Die Gesellschaft darf die eingelieferten effektiven Stücke durch eine Verbriefung der entsprechenden Anteile in einer Sammelurkunde oder elektronische Anteilscheine ersetzen.

Inhaberanteilscheine, die sich zum 31. Dezember 2016 nicht bei einer der oben genannten Stellen in Sammelverwahrung befinden, werden mit Ablauf dieses Datums kraftlos. Das gilt auch für die noch nicht fälligen Coupons. Zum 1. Januar 2017 werden die Rechte der betroffenen Anleger stattdessen in einer Sammelurkunde verbrieft. Die Anleger werden dann entsprechend ihrem Anteil am Fondsvermögen Miteigentümer an dieser Sammelurkunde bzw. an dem Sammelbestand, zu dem diese Urkunde gehört. Sie können anschließend ihre kraftlosen Inhaberanteilscheine bei der Verwahrstelle des Sondervermögens einreichen und verlangen, dass ihnen dafür ihre Anteile am Sondervermögen bzw. an der Sammelurkunde auf einem Depotkonto gutgeschrieben werden.

### 8.3 Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion

### 8.4 Börsen und Märkte

Die Gesellschaft hat die Anteile des Sondervermögens weder zum Handel an einer Börse zugelassen noch einem Handel von Anteilen an organisierten Märkten zugestimmt. Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an organisierten Märkten gehandelt werden. Die Gesellschaft übernimmt für einen möglichen Handel der Anteile an einer Börse / an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

Der dem Börsenhandel oder dem Handel in sonstigen Märkten zugrundeliegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

### 8.5 Ausgabe und Rücknahme der Anteile

#### 8.5.1 Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Verwahrstelle oder anderen Kreditin-

stituten erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt börsentäglich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt (siehe unter 8.12.), darf während dessen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

#### 8.5.2 Rücknahme von Anteilen

Durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) wurden mit Wirkung zum 01. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Danach waren Anteilrückgaben von bis zu 30.000 Euro je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich („Freibetragsgrenze“). Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB gilt – anders noch als zuvor – nunmehr für neu erworbene Anteile eine Mindesthaltefrist auch bei Beträgen unterhalb von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr, d. h. auch für Kleinbeträge muss nun eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung mit einer Frist von zwölf Monaten abgegeben werden und der Anleger muss eine Halte-dauer von 24 Monaten nachweisen. Für Anteile, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Anteile im Wert von bis zu 30 000 Euro pro Kalenderhalbjahr ohne eine Mindesthaltefrist nach den Regelungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Anlagebedingungen zurückgeben zu können.

Im Einzelnen gilt zur Rücknahme von Anteilen daher Folgendes:

Regelung zur Rücknahme von Anteilen für vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile („Altanteile“):

Anteilrückgaben von Altanteilen sind bis zu einem Betrag von 30.000 Euro je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben von Altanteilen für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigt, sind sie erst dann möglich, wenn der Anleger die Altanteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist“) lang gehalten hat.

Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

Anteilrückgaben, deren Wert für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigt, muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch

eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Für Anteilrückgaben, die 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigen, hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen, auch nicht im Hinblick von bei anderen Kreditinstituten bzw. deren depotführenden Stellen verwahrten Anteilen an dem betreffenden Immobilien-Sondervermögen. Für die Erklärung des Anlegers halten die depotführenden Stellen eine Mustererklärung der Deutschen Kreditwirtschaft vor, welche vom Anleger zu verwenden ist.

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.

Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist also weiterhin nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen möglich.

Regelung zur Rücknahme von Anteilen für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile:

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

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

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

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der

mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen – Aussetzung der Anteilrücknahme“) wird ausdrücklich hingewiesen.

## **8.6 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

### **8.6.1 Anteilpreisermittlung**

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.

Der Ausgabepreis wird kaufmännisch gerundet. Der Rücknahmepreis wird abgerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heilig Abend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester abgesehen.

### **8.7 Orderannahmeschluss**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Sie hat daher einen Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen. Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingehen, erfolgt – vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag (= Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag (= Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss ist börsentäglich um 12:00 Uhr, wenn er auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.deka.de](http://www.deka.de) nicht anders veröffentlicht ist. Er kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft jederzeit geändert werden.

### **8.8 Bewertung**

Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren:

### 8.8.1 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.

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.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

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

### 8.8.2 Bauleistungen

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

### 8.8.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung 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 Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

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.

### 8.8.4 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 unter „Besondere Bewertungsregeln“ 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 unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

## 8.9 Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

### 8.9.1 Nicht notierte Schuldverschreibungen

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

### 8.9.2 Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z.B. Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

### 8.9.3 Derivate, Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

### 8.9.4 Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen

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

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

### 8.9.5 Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden grundsätzlich unter Zugrundelegung der von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurse der Währung in Euro umgerechnet.

### 8.9.6 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes

für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

### 8.9.7 Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

### 8.10 Ausgabeaufschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 6 % (derzeit 5,26 %) des Anteilwerts. 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. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann den Ausgabeaufschlag zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### 8.11 Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) veröffentlicht.

#### 8.11.1 Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

### 8.12 Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 8 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 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. 8 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 Prozent 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 Prozent unterschreiten.

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

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter [www.deka.de](http://www.deka.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent 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 unter [www.deka.de](http://www.deka.de) bekannt gemacht.

### 8.13 Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter dem Abschnitt 6 „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Risikoarme Liquiditätsanlagen mit kurz- und mittelfristigen Laufzeiten in vorwiegend liquiden Produkten. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür

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

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. 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 Liquiditätsrisikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt quartälliche Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt 8 „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie Abschnitt 8.12. „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

Die hiermit verbundenen Risiken sind unter Abschnitt 4.1 „Risiken einer Fondsanlage“ sowie 4.3 „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

## 9. Kosten

### 9.1 Vergütungen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält eine Verwaltungsvergütung. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben. Ihre derzeitige Höhe ist aus dem Anhang ersichtlich. Die Verwaltungsvergütung beträgt jährlich bis zu 1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf ihre Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Werden für ein Sondervermögen Immobilien erworben, verkauft, bebaut oder umgebaut, so kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,0 % des Kauf-/Verkaufspreises bzw. der Baukosten erheben; bei von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für ein Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 3,0 % der Baukosten erhoben werden. Sie kann hierbei unter anderem umfassende Auftragsvergaben an Dritte berücksichtigen, durch deren Beauftragung der Gesellschaft Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und Belastung der Immobilie entstehen.

Diese Regelungen gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung eines Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist der Wert der Immobilien-Gesellschaften bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in der Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben.

Der zulässige jährliche Höchstbetrag, der dem Sondervermögen als Verwaltungsvergütung und als Verwahrstellenvergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr, der aus Monatsendwerten berechnet wird, betragen.

Die nachstehend aufgeführten Regelungen zur Aufwandsersatzung gelten entsprechend für die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Anstelle einer anteiligen, der Beteiligungsquote der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechenden Beteiligung an Aufwendungen können fondsspezifische Kosten, die aus der Stellung als



Gesellschafter erwachsen, vollumfänglich zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 12 Absatz 6 der „Besonderen Anlagebedingungen“).

Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach dem folgenden Absatz belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

## 9.2 Kosten und sonstige 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 den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. Kosten der Bekanntmachung geänderter Anlagebedingungen sowie ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten für die Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Information über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Information 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 Einlösung der Ertragscheine;
- i) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- k) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- l) Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- 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, insbesondere ausländische Steuern.
- p) Die im Fall des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

Der erwartete jährliche Höchstbetrag für sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen beträgt insgesamt zwischen 2,2 und 2,5 % des Wertes des Sondervermögens. Dieser Schätzwert kann bei nachgewiesenen Mehrkosten auch überschritten werden. Darüber hinaus unterliegt der genannte Höchstbetrag insbesondere wegen der Vielzahl der mit der Verwaltung von Immobilien in Zusammenhang stehenden Sachverhalte größeren Schwankungen, so dass nicht auszuschließen ist, dass es in einzelnen Jahren, insbesondere durch Sondereffekte zu einer Überschreitung des angegebenen Höchstwertes kommen kann.

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern (Transaktionskosten) werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Diese Kosten und Aufwendungen sind sehr stark von der Komplexität der jeweiligen Transaktion, dem Belegenheitsort der Immobilie und dem Aufwand für Notare, Anwälte, technische und kaufmännische Berater, Makler, Gerichtskosten (z.B. für Grundbucheintragungen), Steuern (z.B. Grunderwerbsteuern) etc. abhängig; sie können zwischen 5 bis 15 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises liegen, im Einzelfall auch darüber.

## 9.3 Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sonder-

vermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Nicht enthalten sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften sowie beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

#### **9.4 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 Kostangaben in diesem Prospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und den hier beschriebenen erwarteten jährlichen Höchstbetrag für Kosten und Aufwendungen bzw. die 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.

#### **9.5 Weitere Informationen zu Kosten, Provisionen und Rückvergütungen**

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

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

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

#### **9.6 Besonderheiten bei Investmentanteilen**

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet.

Darüber hinaus werden dem Sondervermögen üblicherweise unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit erworbenen Investmentanteilen anfallende Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen berechnet und bei der Berechnung der

Gesamtkostenquote (siehe unter 9.3.) berücksichtigt. Hierbei handelt es sich typischerweise um Aufwendungen wie unter 9.2. Buchstaben b), d) bis o) aufgelistet.

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

#### **9.7 Vergütungspolitik**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems. Darüber hinaus gilt für alle Unternehmen der Deka-Gruppe, zu der die Kapitalverwaltungsgesellschaft gehört, eine Vergütungsrichtlinie, die gruppenweit geltende Standards für die Gestaltung der Vergütungssysteme definiert. Durch die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben für die gesamte Deka-Gruppe soll der nachhaltigen Ausgestaltung der Vergütungssysteme, unter Vermeidung von Fehlanreizen zur Eingehung übermäßiger Risiken, Rechnung getragen werden. Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch das „Managementkomitee Vergütung“ der DekaBank Deutsche Girozentrale auf ihre Angemessenheit und die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben überprüft. Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst fixe und variable Vergütungselemente sowie monetäre und nicht-monetäre Nebenleistungen. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten für die Gesamtzielvergütung ist gewährleistet, dass keine signifikante Abhängigkeit von der variablen Vergütung besteht und dass ein angemessenes Verhältnis von variabler zu fixer Vergütung besteht. Die geltenden Bandbreiten und Richtwerte variieren in Abhängigkeit von der Vergütungshöhe und werden auf ihre Marktüblichkeit und Angemessenheit überprüft. Darüber hinaus gilt für alle Mitarbeiter eine gruppenweit einheitliche maximale Obergrenze für den Gesamtbetrag der variablen Vergütung. Für die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmte weitere Mitarbeiter („risikorelevante Mitarbeiter“) gelten besondere Regelungen. So wird für

diese risikorelevanten Mitarbeiter zwingend ein Anteil von mindestens 40 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während dieses Zeitraums risikoabhängig, d.h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deka-Gruppe insgesamt gekürzt werden oder gänzlich entfallen. Jeweils am Ende jedes Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar und zum jeweiligen Zahlungstermin ausgezahlt.

## 10. Ermittlung und Verwendung der Erträge

### 10.1 Ermittlung der Erträge

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

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

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

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

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

### 10.2 Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkauf oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilserwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position

in der Ertragsrechnung eingestellt wird. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. 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.

### 10.3 Verwendung der Erträge

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen. Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterjährig zum 31. Juli eine Zwischenausschüttung vornehmen. Substanzausschüttungen sind im Fall von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.
2. 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 Prozent der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 Prozent der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes, eine Zwischenausschüttung innerhalb von zwei Monaten nach dem im ersten Absatz genannten Termin.
8. Für das Sondervermögen wurden in der Vergangenheit Inhaberanteile in Form von effektiven Stücken ausgegeben. Diese effektiven Stücke müssen gemäß dem KAGB in Sammelverwahrung gegeben werden. Inhaberanteilscheine, die sich zum 31. Dezember 2016 noch nicht in Sammelverwahrung befanden, wurden mit Ablauf dieses Datums mitsamt den noch nicht fälligen Gewinnanteilscheinen (Coupons) kraftlos (siehe Abschnitt „Anteile – Einlieferungspflicht von effektiven Stücken“). Coupons, die vor dem 1. Januar 2017 fällig wurden, können zur Auszahlung der auf sie entfallenden Erträge bei der DekaBank Deutsche Girozentrale vorgelegt werden. Der Betrag darf jedoch nicht in bar ausgezahlt werden, sondern muss auf einem inländischen Konto des Anlegers gutgeschrieben werden.

#### 10.4 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.

#### 10.5 Gutschrift der Ausschüttungen

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

## 11. Kurzzangaben 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 Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

### 11.1 Darstellung der Rechtslage

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (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 Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen./Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> 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 per-

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro

sönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

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

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

### 11.1.1 Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds 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 801,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>1</sup> nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer 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.

<sup>1</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 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 steuerpflichtig.

Der Fonds 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 801,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag<sup>2</sup> 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 auch

<sup>2</sup> Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro.

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**

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 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 einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

### **11.1.2 Anteile am Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

#### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 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 amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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

### **Ausschüttungen**

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, 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 Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 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 gewerbsteuerpflichtig.

Der Fonds 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.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne 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 Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

### **11.1.3 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<sup>1</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### **11.1.4 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.

#### **11.1.5 Ausländische Quellensteuer**

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

#### **11.1.6 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<sup>2</sup>, 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.

### **11.2 Unverändert fortgeltende Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften**

#### **11.2.1 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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

#### **11.2.2 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 weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum

<sup>1</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>2</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.



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

### 11.3 Grunderwerbsteuer

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

### 11.4 Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 01. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (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 25 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 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.

### 11.5 3 %-Steuer in Frankreich

Seit dem 01. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 %-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 %-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen Deka-Immobilien Europa nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 01. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilsinhaber benannt werden, die

zum 01. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 01. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen Deka-ImmobilienEuropa zum 01. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht bzw. überschritten hat, der Gesellschaft eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 01. Januar weniger als 5 Prozent betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 01. Januar 5 Prozent oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### 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 oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.**

## 12. Auslagerung und Dienstleister

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben im Sinne einer Auslagerung an andere Unternehmen übertragen:

- an die DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main:
  - Compliance, Bekämpfung der Geldwäsche
  - Betrieb der IT-Systeme und Betriebsorganisation (Informationstechnologie, Telekommunikationssysteme und Infrastruktur)
  - Interne Revision
  - Depotverwaltung
  - Marktgerechtheitsprüfung betreffend Liquiditätsanlagegegenstände
  - Kreditadministration
- an die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main:
  - Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung (inkl. Bewertung von bestimmten Liquiditätsanlagegegenständen), Fachbetrieb Backofficesystem, Finanzrisikocontrolling und Fondsreporting
  - Ausführung von Kauf- und Verkaufsaufträgen betreffend Finanzinstrumente

Vertriebsstellen sind die Sparkassen.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende Dienstleister beauftragt:

Die Immobilienverwaltung erfolgt im Inland vorwiegend durch Tectareal Property Management GmbH, STRABAG Property and Facility Services GmbH oder BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH und im Ausland durch folgende Unternehmen bzw. deren jeweilige lokale Konzerngesellschaften: AIG/Lincoln, Avestus Real Estate, BNP Real Estate, Cassidy Turley, CBRE, COIMA, Corbel, Cushman & Wakefield, DTZ, EGW Asset Management, Hines, Impact Corti, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Newsec, Recap, Savills, Sonae Sierra, VAILOG, Vornado, XWR Service.

Mit Leistungen der Verwaltung und Administration der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften ist die BNY Mellon Service KAG mbH beauftragt.

Daneben werden im In- und Ausland zahlreiche sonstige Dienstleister bei der Verwaltung der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften eingesetzt (z.B. Immobilienverwalter, Facility Manager, Bauunternehmen, Wartungsfirmen, Handwerker, Hausmeisterdienste, Reinigungsdienste, Sicherheitsdienste, technische Gutachter und andere Experten, Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater, Abschlussprüfer). Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und

Pflichten der Anleger. Auf die für das Sondervermögen getroffenen Anlageentscheidungen hat die Beauftragung solcher Dienstleister in der Regel keinen Einfluss.

Aus den vorgenannten Auslagerungen und Beauftragungen können sich folgende besondere Interessenkonflikte ergeben:

Die beauftragten Unternehmen sind häufig auch noch für andere Mandate bzw. Fonds oder Anleger oder Marktteilnehmer tätig. Durch die Beauftragung eines Mehrmandantendienstleisters besteht die Möglichkeit, dass es für den Beauftragten einen finanziellen oder sonstigen Anreiz gibt, die Interessen eines anderen Mandats bzw. Fonds oder Anlegers oder Marktteilnehmers über die Interessen dieses Sondervermögens bzw. seiner Anleger zu stellen.

Die beauftragten Unternehmen DekaBank Deutsche Girozentrale und Deka Investment GmbH sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen innerhalb derselben Unternehmensgruppe. Es besteht die Möglichkeit, dass das jeweils beauftragte Unternehmen durch die Gruppenzugehörigkeit bei der Wahrnehmung der ausgelagerten Tätigkeit einer aktiven oder passiven Einflussnahme ausgesetzt ist, die zu Lasten der Interessen der Gesellschaft oder der Anleger gehen könnte.

Die Gesellschaft hat angemessene Maßnahmen, insbesondere der funktionalen und hierarchischen Trennung sowie des Auslagerungscontrollings getroffen, um zu verhindern, dass diese potenziellen Interessenkonflikte den Interessen des Fonds und seinen Anlegern schaden. Interessenkonflikte, die sich trotz der Maßnahmen nicht vermeiden lassen, werden gegenüber den Anlegern offengelegt. Der Umgang mit Interessenkonflikten ist im folgenden Abschnitt näher dargelegt.

### 13. Interessenkonflikte

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds, oder
- Interessen anderer Marktteilnehmer.
- Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, umfassen insbesondere:
- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,

- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Fonds,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsp performance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sogenanntes Late Trading.

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen;
- Pflichten zur Offenlegung;
- Organisatorische Maßnahmen wie
  - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie organisatorische und personelle Trennung im Sinne von sog. „Chinese Walls“;
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern;
  - Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts;
  - Einrichtung von Vergütungssystemen;
  - enge Zusammenarbeit mit den Vertriebsstellen zur Erarbeitung von Grundsätzen zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien;
  - Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten;
  - Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten).

## 14. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie durch Vermittlung von Sparkassen erhältlich. Zusätzlich stehen die erwähnten Unterlagen auch im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) zur Verfügung.

Der Jahresbericht des Deko-ImmobilienEuropa erscheint spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 30. September endenden Geschäftsjahres, der Halbjahresbericht jeweils spätestens zwei Monate nach Ablauf des 31. März.

Mit der Prüfung des Sondervermögens und der Jahresberichte ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.

## 15. Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 Kapitalanlagegesetzbuch

Spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB (d.h. Informationen über den Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil und die Risikomanagementsysteme, die Gesamthöhe des eingesetzten Leverage und Änderungen in Bezug auf den Einsatz von Leverage nebst Sicherheiten) werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlicht.

Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger unverzüglich per dauerhaftem Datenträger und über die Homepage der Gesellschaft unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

## 16. Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens

### 16.1 Auflösung des Sondervermögens

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

Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu

veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist unter 8.12. dargestellt.

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

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Kapitalverwaltungsgesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe unter 8.12.). Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 01. Januar 2013 erklärt werden oder noch andauern.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

### **16.1.1 Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens**

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

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger sowie in hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitungen oder im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

## **16.2 Verschmelzung des Sondervermögens**

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

### **16.2.1 Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen**

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

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

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 Prozent des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) bekannt, wenn das Sondervermögen einen anderen Fonds aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die den aufnehmenden oder neu gegründeten Fonds 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.

### **16.2.2 Verfahren bei der Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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 im Verkaufsprospekt 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.

## **17. Änderung der Anlagebedingungen**

Die Anlagebedingungen können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

Änderungen der Anlagegrundsätze des Fonds sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile entweder ohne weitere Kosten vor dem Inkrafttreten der Änderungen zurückzunehmen oder ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden. Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder im Internet unter [www.deka.de](http://www.deka.de) bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwendungserstattungen oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in einer verständlichen Art und Weise per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt

werden können. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte zu informieren.

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

## **18. Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden**

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

- Deka-ImmobilienGlobal
- Deka-ImmobilienNordamerika
- Deka-ImmobilienMetropolen

Des Weiteren verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch siebzehn Spezial-AIF, die nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospektes sind. Daneben wird die Fremdverwaltung für eine Investment-AG durchgeführt.

## **19. Recht des Käufers zum Widerruf gemäß § 305 Kapitalanlagegesetzbuch**

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat. Handelt es sich um ein Fernabsatzgeschäft i. S. d. § 312b des Bürgerlichen Gesetzbuchs, so ist bei einem Erwerb von Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt (§ 312d Abs. 4 Nr. 6 BGB), ein Widerruf ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem

Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 360 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag ausbezahlen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden. Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

# II. Anlagebedingungen

(in der ab 15. Januar 2022 gültigen Fassung)

## Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

### Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

(„Gesellschaft“) für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen **Deka-Immobilien Europa**, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Anlagebedingungen“ gelten.

#### § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder als elektronische Anteilsscheine begeben. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbau-rechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

#### § 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als

Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

#### § 3 Bewerter

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.

4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

#### § 4 Fondsverwaltung

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

Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

#### § 5 Anlagegrundsätze

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

#### § 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;



- c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
- g) Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, die weder als Immobilien-Gesellschaften noch als Investmentanteile gelten, werden nicht erworben.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
  - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.
- Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.
7. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten

Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.

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

## § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben

Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
  - a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
  - b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend 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 Sondervermögen zu.

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank 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 Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

### § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

### § 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
  - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
  - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

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

### § 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteile lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeaufschlages, 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. Sofern für das Sondervermögen in der Vergangenheit effektive Stücke ausgegeben wurden und diese sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 nicht in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, wurden diese effektiven Stücke mit Ablauf des 31. Dezember 2016 kraftlos. Die Anteile der Anleger wurden stattdessen in einer Sammelurkunde verbrieft und auf einem gesonderten Depot der Verwahrstelle gutgeschrieben. Mit der Einreichung eines kraftlosen effektiven Stücks bei der Verwahrstelle kann der Einreicher die Gutschrift eines entsprechenden Anteils auf ein von ihm zu benennendes und für ihn geführtes Depotkonto verlangen. Effektive Stücke, die sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, können jederzeit in eine Sammelurkunde überführt werden.

### § 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 börsen-

- täglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderheiten der Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
  3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist ausschließlich nach Maßgabe von Satz 2 möglich. 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. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist weiterhin nach Maßgabe der Bestimmungen in Absatz 4 und 5 möglich.
  4. Vorbehaltlich des Absatzes 5 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmetermin verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.
  5. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, 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.
  6. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
  7. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
  8. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.
  9. 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 7 und Absatz 8 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.

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

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

### § 14 Kosten

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

### § 15 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Ge-

sellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### **§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens**

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 10 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.
2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.

#### **§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

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

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

Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

## **§ 19 Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## **§ 20 Streitbeilegungsverfahren**

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für 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](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

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

## Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

### Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt am Main

(„Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen

### Deka-ImmobilienEuropa,

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB

erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

3. Die Gesellschaft investiert überwiegend in Immobilien im Sinne von Absatz 1, die in europäischen Staaten belegen sind. Der Wert der in europäischen Staaten belegenen Immobilien, die direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, darf 51% des Wertes des Sondervermögens nicht unterschreiten.
4. Bis zu insgesamt 44% des Wertes des Sondervermögens dürfen in Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum angelegt werden.
5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 bis 4 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
6. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 9 InvStG.
7. Die Immobilien sollen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Risikostreuung sowohl nach Art der Nutzung wie nach ihrer örtlichen Belegenheit und ihrer Größe ausgewählt werden. Der Erwerb von Fabriken ist ausgeschlossen.
8. Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet werden. Nähere Angaben hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f), sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.



2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
- die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
  - die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
3. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

### § 3 Belastung mit einem Erbaurecht

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

wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

### § 4 Höchstliquidität

- Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
  - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, 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 6 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.
- Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.
- Die Gesellschaft darf abweichend von § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen Investmentanteile nur unter der weiteren Voraussetzung erwerben, dass das Sondervermögen von einer konzernzugehörigen Gesellschaft verwaltet wird.

### § 5 Währungsrisiko

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

### § 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft darf in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente der Bundesrepublik Deutschland mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen.

## § 7 Derivate mit Absicherungszweck

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

Grundformen von Derivaten sind:

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

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

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

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

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

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

## **ANTEILKLASSEN**

### **§ 9 Anteilklassen**

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

## **AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN**

### **§ 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

Der Ausgabeaufschlag beträgt 6 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

### **§ 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

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

### **§ 12 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 1,1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten errechnet wird.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf ihre Vergütung 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 1,0 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 3,0 % der Baukosten erhoben werden.

2. **Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird monatlich anteilig erhoben.

3. **Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Absatz 1.a) und Absatz 2**

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 1 a) und 2 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten berechnet wird, betragen.

4. **Aufwendungen**

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

a) Kosten für die externe Bewertung;

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

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

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

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

f) Kosten für die Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Information über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Information 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 Einlösung der Ertragsscheine;
- j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- k) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- l) Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- m) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
- n) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
- o) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
- p) Die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Absatz 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

#### 5. Transaktionskosten

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

- 6. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 4 c) belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

#### 7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

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

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 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 Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Absätzen 4.a) und 4.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

- 8. Offenlegung von Ausgabe- und Rücknahmeabschlägen sowie Vergütungen bei einer Investition des Immobilien-Sondervermögens in Anteile nach § 196 KAGB

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

von einer anderen (Kapital-) Verwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

#### 9. Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am Anfang des Geschäftsjahres nach § 14 und endet am Ende des Geschäftsjahres nach § 14.

## ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

### § 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zum 31. Juli eine Zwischenausschüttung vornehmen. Substanzausschüttungen sind im Fall von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.

2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 10 % des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im

Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts, eine Zwischenausschüttung innerhalb von zwei Monaten nach dem in Absatz 1 genannten Termin.

### § 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des Folgejahres.

## **Anhang**

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

Der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in dem jeweiligen Staat höchstens angelegt werden darf, beträgt in folgenden Staaten:

**Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland, Vereinigte Staaten von Amerika, Australien, China (einschließlich Hongkong), Japan**

jeweils bis zu 44 % des Wertes des Sondervermögens.

**Brasilien, Kanada, Mexiko, Russische Föderation, Schweiz, Singapur**

jeweils bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens.

**Argentinien, Chile, Monaco, Südkorea, Taiwan, Thailand, Türkei**

jeweils bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens.

# III. Wertentwicklung

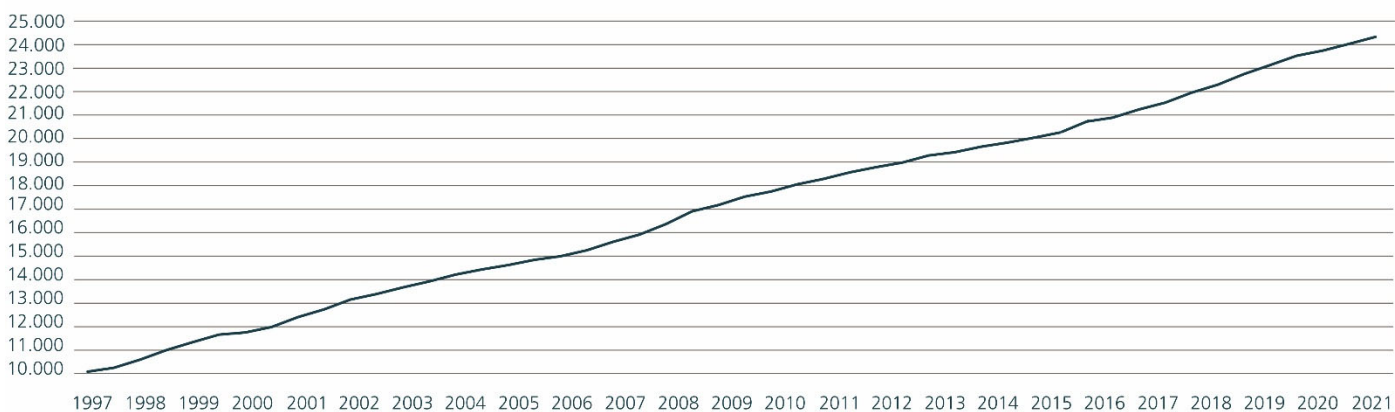
Die nachfolgend dargestellte Wertentwicklung reicht bis zum Geschäftsjahresende (Stichtag) des Sondervermögens. Aktualisierte Grafiken finden Sie in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.deka.de](http://www.deka.de).

## Entwicklung einer Einmalanlage seit Fondsaufgabe\*

Einmalanlage am 20.01.1997: 10.000 EUR  
Bestand zum 30.09.2021: 24.391 EUR

Wertzuwachs seit Fondsaufgabe: 143,9 %  
Ø Rendite p.a. seit Fondsaufgabe: 3,7 %

Ø Rendite 3 Jahre p.a.: 3,0 %  
Ø Rendite 5 Jahre p.a.: 3,1 %



Wertentwicklung bei kostenfreier Wiederanlage der Ertragsausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags.

\* Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Stand: 30. September 2021

# IV. Anhang

## Weitere Fondsdaten auf einen Blick

Deka-ImmobilienEuropa	
<b>ISIN/WKN</b>	DE0009809566 / 980956
<b>Auflegungsdatum</b>	20. Januar 1997
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	Unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	
maximal	6,00 % des Anteilswertes
derzeit	5,26 % des Anteilswertes
<b>Erstausgabepreis</b>	43,46 EUR
<b>Verwaltungsvergütung p.a.</b>	
maximal	1,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
derzeit	0,88 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr*
<b>Verwahrstellenvergütung p. a.</b>	
maximal	0,10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr *
derzeit	0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens im Geschäftsjahr *
<b>Ankaufs- / Verkaufs- / Baugebühr</b>	
maximal	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten
derzeit	1 % des Kauf- / Verkaufspreises bzw. der Baukosten
<b>Projektentwicklungsgebühr</b>	
maximal	3 % der Baukosten
derzeit	3 % der Baukosten
<b>Verbriefung der Anteile</b>	Ausschließlich in Globalurkunden, keine effektiven Stücke. Die in der Vergangenheit ausgegebenen effektiven Stücke sind bis zum 31. Dezember 2016 bei einer Wertpapiersammelbank, einem zugelassenen bzw. anerkannten in- oder ausländischen Zentralverwahrer oder einem anderen geeigneten ausländischen Verwahrer in Sammelverwahrung zu geben.
<b>Auftrags- und Abrechnungspraxis</b>	Die an einem Bewertungstag bis 12.00 Uhr bei der Gesellschaft eingegangenen Aufträge werden zum Preis des nächsten Bewertungstages abgerechnet. An Börsentagen, die auf die in Hessen gesetzlichen Feiertage Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Christi Himmelfahrt, Mai-feiertag, Pfingstmontag, Fronleichnam und Tag der Deutschen Einheit, 1. und 2. Weihnachtstag fallen sowie am 24. und 31. Dezember wird von einer Ermittlung des Inventarwertes und des Anteilwertes abgesehen.
<b>Ertragsausschüttung</b>	Anfang Januar eines jeden Jahres
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Oktober bis 30. September
<b>Berichterstattung</b>	
Jahresbericht	zum 30. September, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag
Halbjahresbericht	zum 31. März, erscheint spätestens zwei Monate nach dem Stichtag

\*aus den Monatsendwerten



# V. Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u.a. Gremien)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Deka Immobilien Investment GmbH  
Taunusanlage 1  
60329 Frankfurt am Main

### Rechtsform

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### Gründungsdatum

29. November 1966

### Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt 10,2 Mio. EUR

Eigenmittel nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 KAGB 70,0 Mio. EUR

### Geschäftsführung

Ulrich Bäcker<sup>1</sup>  
Mömbriß

Burkhard Dallosch<sup>1</sup>  
Bad Nauheim

Esteban de Lope Fend<sup>1</sup>  
Frankfurt am Main

Victor Stoltenburg  
Oberursel (Taunus)

### Gesellschafter

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Berlin und Frankfurt am Main

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

Dr. Matthias Danne,  
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,  
Berlin und Frankfurt am Main

#### Stellvertretende Vorsitzende

Birgit Dietl - Benzin  
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,  
Berlin und Frankfurt am Main

## Mitglieder

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers  
Professor der Universität Regensburg,  
Lehrstuhl für Immobilienmanagement, Bad Abbach

Thomas Schmengler  
Nackenheim

Dirk Schleif  
Referent Fondsmanagement Deka Immobilien Domus Fonds  
der Deka Immobilien Investment GmbH  
Frankfurt am Main

Magnus Schmidt  
Referent Meldewesen Immobilienfonds der Deka Immobilien  
Investment GmbH, Düsseldorf

## Niederlassungen

### Frankreich

Deka Immobilien Investment GmbH  
34, rue Tronchet, 75009 Paris

### Italien

Deka Immobilien Investment GmbH  
Via Monte di Pietà 21, 20121 Milano (Mailand)

### Neuseeland

Deka Immobilien Investment GmbH  
New Zealand Branch LC, Shortland Street 88, 1140 Auckland

### Polen

Deka Immobilien Investment GmbH  
ul. AL. Jerozolimskie, nr 56C, 00-803 Warszawa (Warschau)

### Spanien

Deka Immobilien Investment GmbH  
Palacio de Miraflores, Carrera de San Jerónimo 15 - 2º  
28014 Madrid

## Externe Ankaufsbewerter Immobilien

Bernd Astl  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Marcus Braun  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

<sup>1</sup> Gleichzeitig auch Geschäftsführer der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

(Hauptsitz ist unterstrichen)

Florian Dietrich  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Riedstadt

Christoph Leonhard Engel  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

Carsten Fritsch  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Frankfurt am Main

Reinhard Möller  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Michael Schlarb  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Mark Kipp-Thomas  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hamburg

---

**CBRE GmbH**  
**Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin**

**Australien:**

Troy Craig, Certified Practising Valuer (FAPI)

Ryan Korda, Certified Practising Valuer (AAPI)

Andrew Lett, Certified Practising Valuer (AAPI)

Michael Pisano,  
Certified Practising Valuer (FAPI), Member of the Royal  
Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Stephen Thomas,  
Certified Practising Valuer (AAPI)

**Chile:**

Francisco Traverso,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**Deutschland:**

Meike Opfermann,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
(MRICS), RICS Registered Valuer, CIS HypZert (F) für finanzwirt-  
schaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024

**Irland:**

Aidan Reynolds,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

**Japan:**

Hiroko Minowa,  
Member of Appraisal Institute (MAI), Member of the Royal Insti-  
tution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Eiji Nishio,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

Taku Ozora,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS,  
Registered Valuer)

**Kanada:**

Clive Bradley, Certified Practising Valuer (AACI)

Eric Kushner, Certified Practising Valuer (AACI)

Chris Marlyn, Certified Practising Valuer (AACI)

Paul Morassutti, Certified Practising Valuer (AACI)

Jean Rioux, Certified Practising Valuer (AACI)

Andy Zhuang, Certified Practising Valuer (AACI)

**Mexiko:**

Chris Maugeri,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
(MRICS), Certified Practising Valuer (AACI)

**Neuseeland:**

Campbell Stewart,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**Singapur:**

Rachel Lim,  
Licensed Appraiser for „Lands and Buildings“ by Inland Revenue  
Authority of Singapore, Member of Singapore Institute of  
Surveyors and Valuers

**Südkorea:**

Alex Chan,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**USA (Chicago):**

Scott Patrick,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Los Angeles):**

Andrew Power,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (NY):**

Mark Godfrey,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Phoenix):**

Jolene Dance,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**USA (Seattle Portland):**

Whitney Haucke,  
Member of Appraisal Institute (MAI), Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**USA (Virginia):**

Casey Burns,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**Jones Lang LaSalle SE,  
Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main**

**Australien:**

Martin Reynolds,  
Certified Practising Valuer (AAPI), Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

**Deutschland:**

Andreas Röhr,  
CIS HypZert (F) und CIS HypZert (M) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Doreen Süssmilch,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

**Japan:**

Shigekazu Kamiyama,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

**USA (Chicago):**

Joseph M. Miller,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

**KROLL REAG GmbH (vormals Duff & Phelps REAG GmbH),  
Mainzer Landstrasse 36, 60325 Frankfurt am Main**

**Deutschland:**

Dirk Holzem,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Henning Thelosen,  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS, Registered Valuer)

Thorsten Wölfl,  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage der ISO/IEC 17024

**Großbritannien:**

Mark Whittingham,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

**Irland:**

Mark Synnott,  
Member of the royal institution of chartered surveyors (MRICS)

**Japan:**

Junya Igarashi,  
Member of Appraisal Institute (MAI)

**Kanada:**

Michael Parsons,  
Certified Practising Valuer (AACI)

**Mexiko:**

Jorge Yanez,  
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS),  
Registered Valuer)

**USA (Atlanta):**

Michael Gibbs,  
Member of Appraisal Institute (MAI), Accredited Senior  
Appraiser (ASA)

**USA (Illinois):**

Ross Prindle,  
Member of Appraisal Institute (MAI), Fellow of the Royal  
Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Member of the  
Conselors of Real Estate (CRE)

**USA (San Francisco):**

James Gavin,  
Member of Appraisal Institute (MAI), Fellow of the Royal  
Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Member of the  
Conselors of Real Estate (CRE)

**Externe Bestandsbewerter Immobilien**

Carsten Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Jörg Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Hagen

Detlev Brauweiler  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Offenbach

Michael Buschmann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Düsseldorf

Dr. Detlef Giebelen  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger,  
Tönisvorst

Matthias Heide  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Essen

Peter Hihn  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Tübingen

Thomas Kraft  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart

Prof. Dr. Andreas Link  
Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered  
Surveyors, Köln

Markus Obermeier  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, München

Anke Stoll  
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Hamburg

Carsten Scheer  
CIS HypZert (F) für finanzwirtschaftliche Zwecke auf Grundlage  
der ISO/IEC 17024, DIAZert unter Einhaltung der Anforderung  
der DIN EN ISO/IEC 17024, München

**Externe Bewerter der Immobilien-Gesellschaften**

Delfs & Partner mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main

## Verwahrstelle

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt am Main

## Rechtsform

Anstalt des öffentlichen Rechts

## Sitz

Berlin und Frankfurt am Main

(Hauptsitz ist unterstrichen)

## Eigenkapital

(Stand: 31. Dezember 2020)

gezeichnet und eingezahlt\* 244,1 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe  
nach CRR / CRD IV (mit Übergangsregelung)\*\* 5.763,0 Mio. EUR

## Haupttätigkeit

Geld- und Devisenhandel, Wertpapier- und Kreditgeschäft  
(auch Realkredit), Investmentfondsgeschäft

## Zahl- und Informationsstelle in Luxemburg

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Succursale de Luxembourg  
6, rue Lou Hemmer, 1748 Luxemburg-Findel,  
Luxemburg

## Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr verwalteten Sondervermögen

KPMG Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet 21 Sondervermögen, davon vier Publikumsfonds, (Deka-ImmobilienEuropa, Deka-ImmobilienGlobal, Deka-ImmobilienNordamerika und Deka-ImmobilienMetropolen) und siebzehn Spezialfonds. Des Weiteren wird die Fremdverwaltung für eine Investment AG durchgeführt.

(Stand: Januar 2022)

\* HGB Einzelabschluss

\*\* Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von

Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2020 der Deka-Gruppe (S. 87)



**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

Taunusanlage 1  
60329 Frankfurt  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt

Telefon: (0 69) 71 47 - 0  
konzerninfo@deka.de  
www.deka.de