

Verkaufsprospekt  
einschließlich Anlagebedingungen  
**Ausgabe 01. Dezember 2017**

**ImmoWert**





# ImmoWert

Verkaufsprospekt  
einschließlich Anlagebedingungen

## **Kapitalverwaltungsgesellschaft:**

AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Im MediaPark 8a, 50670 Köln

Ausgabe 01. Dezember 2017



Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem ImmoWert erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen, der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung sowie dem sog. Anteilskauf- und Übertragungsvertrages bzw. Übertragungsvertrag bzw. Zeichnungsschein. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind am Ende dieses Verkaufsprospektes abgedruckt.

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Im MediaPark 8a, 50670 Köln, auf der Homepage der Gesellschaft ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)) sowie bei dem exklusiven Vertriebspartner LIGA Bank eG, Dr. Theobald-Schrems-Straße 3, 93055 Regensburg kostenlos erhältlich. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem ImmoWert Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des ImmoWert zu informieren.

Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder 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.

Die AXA Investment Managers Deutschland GmbH und das Sondervermögen ImmoWert sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Sondervermögens sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des ImmoWert dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen Interessierte müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Ver-

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

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 19 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist der Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Anleger die Verbraucher sind (siehe nachstehende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Laut § 303 Absatz 1 KAGB sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Die AXA Investment Managers Deutschland GmbH 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. Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle (im Folgenden „BVI“) anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
Bundesverband Investment und  
Asset Management e.V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin  
Telefon: (030) 644 90 46-0  
Telefax: (030) 644 90 46-29  
Email: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle

der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 0 69/23 88-19 07 oder -19 06, Fax: 0 69/23 88-19 19, [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Kaufklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Durchschrift der Kaufabrechnung belehrt. Das Widerrufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass (i) entweder der Käufer keine natürliche Person ist, die das Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), oder (ii) es zur Verhandlung auf Initiative des Käufers gekommen ist, d. h. er den Käufer zu den Verhandlungen aufgrund

vorhergehender Bestellung des Käufers aufgesucht hat. Bei Verträgen, die ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z. B. Briefe, Telefonanrufe, E-Mails) zustande gekommen sind (Fernabsatzverträge) besteht kein Widerrufsrecht.

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

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

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

# FIRMENSPIEGEL

## STAND 01. DEZEMBER 2017

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Im MediaPark 8a, 50670 Köln  
Telefon: (02 21) 65 05-50 00  
Telefax: (02 21) 65 05-60 00

Handelsregister Köln (HRB 6842)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
5,14 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital:  
5,14 Mio. EUR  
(Stand 31. Dezember 2016)

### GESELLSCHAFTER

AXA Investment Managers S.A., Paris  
AXA Assurances IARD Mutuelle, Paris

### AUFSICHTSRAT

Christof Kutscher (Aufsichtsratsvorsitzender  
und unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrates  
gem. § 18 Absatz 3 KAGB)

Jean-Christophe Ménioux  
General Secretary AXA Investment Managers SA

Isabelle Scemama  
Directeur Général AXA Real Estate Investment  
Managers S.A., Paris

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gerald W. Springer  
Uwe Diehl  
Sven Krumpholz  
Christoph Mölleken  
Achim Stranz

### VERWAHRSTELLE

CACEIS Bank S.A. mit Sitz in 1-3, place Valhubert,  
75013 Paris, France, eingetragen unter der Nummer  
692 024 722 im Pariser Handelsregister,  
deutsche Niederlassung

„CACEIS Bank S.A., Germany Branch“  
Sitz der Niederlassung ist in der  
Lilienthalallee 36, 80939 München

Grund-/Eigenkapital:  
440 Mio. EUR (Stand: Januar 2017)

### EXTERNE BEWERTER

#### ANKAUFSBEWERTUNG:

Karsten Hering  
Dipl.-Ing., Dipl.-SV (DIA), MRICS, Chartered Surveyor,  
CIS HypZert (F), von der IHK für München und  
Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Carsten Ackermann, Hagen  
Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom (ebs),  
MRICS CIS HypZert (F), von der IHK zu Dortmund  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

#### REGELMÄSSIGE BEWERTUNG:

Dipl.-SV Richard Umstätter DIA, Wiesbaden  
von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-SV (DIA) Heiko Glatz, Frankfurt am Main  
von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Dr.-Ing. Dipl.-Ing. Detlef Giebelen, Tönisvorst  
CIS HypZert (F), MRICS, von der Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

## **WIRTSCHAFTSPRÜFER**

*PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Moskauer Straße 19, 40227 Düsseldorf*

.....

## **ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE**

*Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt*

.....

## **EXKLUSIVVERTRIEB**

*LIGA Bank eG  
Dr.-Theobald-Schrems-Straße 3, 93055 Regensburg*

# INHALT

<i>Firmenspiegel</i>	6	<i>Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)</i>	18
<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>			
<i>Sondervermögen</i>	13	<i>Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht</i>	18
<i>Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit</i>	13	<i>Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage</i>	20
<i>Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement</i>	13	<i>Wertveränderungsrisiken</i>	20
<i>Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung</i>	13	<i>Kapitalmarktrisiko</i>	20
<i>Kapitalverwaltungsgesellschaft</i>	14	<i>Inflationsrisiko</i>	20
<i>Verwahrstelle</i>	14	<i>Währungsrisiko</i>	20
<i>Identität der Verwahrstelle</i>	14	<i>Konzentrationsrisiko</i>	20
<i>Aufgaben der Verwahrstelle</i>	15	<i>Kursänderungsrisiko von Aktien</i>	20
<i>Unterverwahrung</i>	15	<i>Zinsänderungsrisiko</i>	21
<i>Haftung der Verwahrstelle</i>	15	<i>Risiko von negativen Habenzinsen</i>	21
<i>Zusätzliche Informationen</i>	15	<i>Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften</i>	21
<i>Risikohinweise</i>	16	<i>Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen</i>	22
<i>Risiken einer Fondsanlage</i>	16	<i>Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten</i>	22
<i>Schwankung des Fondsanteilwerts</i>	16	<i>Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile</i>	22
<i>Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte</i>	17	<i>Risiken aus dem Anlagespektrum</i>	23
<i>Aussetzung der Anteilscheinrücknahme</i>	17	<i>Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)</i>	23
<i>Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen</i>	17	<i>Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile</i>	23
<i>Auflösung des Sondervermögens</i>	17	<i>Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände</i>	23
<i>Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)</i>	18	<i>Risiko durch Kreditaufnahme</i>	24
<i>Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft</i>	18		
<i>Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers</i>	18		



Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern	24	Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik	29
Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	24	Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen	29
Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)	24	Anlagegegenstände im Einzelnen	29
Risiko durch zentrale Kontrahenten	24	Immobilien	29
Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften	24	Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	30
Adressenausfallrisiken bei Wertpapier- Darlehensgeschäften	25	Belastung mit einem Erbbaurecht	31
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	25	Liquiditätsanlagen	31
Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen	25	Bankguthaben	32
Länder- oder Transferrisiko	25	Geldmarktinstrumente	32
Rechtliche und politische Risiken	25	Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	33
Schlüsselpersonenrisiko	25	Mindestliquidität	34
Verwahrrisiko	26	Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	34
Risiken aus Handels- und Clearing- mechanismen (Abwicklungsrisiko)	26	Derivate zu Absicherungszwecken	34
Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen	26	Optionsgeschäfte	36
Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung	26	Terminkontrakte	36
Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens	26	Swaps	37
Profil des typischen Anlegers	27	Swaptions	37
Bewerter und Bewertungsverfahren	27	Credit Default Swaps	37
Externe Bewerter	27	In Wertpapieren verbriefte Derivate	37
Bewertung vor Ankauf	28	Notierte und nichtnotierte Derivate	37
Laufende Bewertung	28	Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte	38
Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien	28	Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken	38
		Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte	38
		Sicherheitenstrategie	38
		Arten der zulässigen Sicherheiten	38
		Umfang der Besicherung	38

Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)	39	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	47
Anlage von Sicherheiten	39	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	47
Wertentwicklung	39	Rücknahmeaussetzung	47
Einsatz von Leverage	40	Beschlüsse der Anleger	48
Begrenzung des Umfangs des eingesetzten Leverages	40	Liquiditätsmanagement	48
Risiken durch den Einsatz von Leverage	41	Kosten	49
Börsen und Märkte	41	Verwaltungs- und sonstige Kosten	49
Teilfonds	41	Angabe der Gesamtkostenquote	51
Anteile	41	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	51
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	41	Vergütungspolitik	52
Ausgabe und Rücknahme der Anteile	41	Sonstige Informationen	52
Ausgabe von Anteilen	41	Ermittlung und Verwendung der Erträge	53
Rücknahme von Anteilen	42	Ermittlung der Erträge	53
Eingeschränkte Übertragbarkeit	44	Ertragsausgleichsverfahren	53
Anteilsklassentausch	44	Verwendung der Erträge	53
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	44	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	54
Orderannahmeschluss	44	Gutschrift der Ausschüttungen	54
Verfahren bei der Vermögensbewertung	44	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften ab dem 1. Januar 2018	54
Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen	45	Reform der Investmentbesteuerung	54
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	46	Besteuerung des Investmentfonds	55
Nichtnotierte Schuldverschreibungen	46	Inländische Beteiligungseinnahmen	55
Geldmarktinstrumente	46	Inländische Immobilienerträge	55
Derivate	46	Sonstige inländische Einkünfte	55
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	46	Anteilklassen für steuerbefreite, teilweise steuerbegünstigte und nicht steuerbegünstigte Anleger	55
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	47	Gewerbsteuer	57

<i>Besteuerung des Anlegers (Steuerinländer)</i>	57	<i>Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen</i>	67
<i>Investmenterträge</i>	57	<i>Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB</i>	67
<i>Ausschüttungen</i>	58	<i>Weitere Sondervermögen, die von der Gesellschaft verwaltet werden</i>	68
<i>Vorabpauschalen</i>	58		
<i>Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen</i>	58		
<i>Teilfreistellung</i>	59		
<i>Solidaritätszuschlag</i>	59		
<i>Kirchensteuer</i>	59		
<i>Verschmelzung von Investmentfonds</i>	59		
<i>Steuerausländer</i>	59		
<i>Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen</i>	60		
<i>Grunderwerbsteuer</i>	60		
<i>Beschränkte Steuerpflicht in Österreich</i>	60		
<i>3 %-Steuer in Frankreich</i>	61		
<i>Dienstleister</i>	62		
<i>Delegation von Tätigkeiten</i>	62		
<i>Auslagerung</i>	62		
<i>Interessenkonflikte</i>	64		
<i>Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer</i>	65		
<i>Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens</i>	65		
<i>Auflösung des Sondervermögens</i>	65		
<i>Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens</i>	66		
<i>Verschmelzung des Sondervermögens</i>	66		
<i>Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen</i>	67		
<i>Übertragung des Sondervermögens</i>	67		
		<b>ALLGEMEINE UND BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN</b>	
		<i>Allgemeine Anlagebedingungen</i>	70
		<i>Besondere Anlagebedingungen</i>	79

# 01 ALLGEMEINE HINWEISE



## Sondervermögen

### Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“). Es trägt die Bezeichnung **ImmoWert**. Es wurde am 24. Oktober 2012 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH (nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt) legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Das Sondervermögen ImmoWert gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz (nachfolgend „InvStG“) und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“). Anlagebedingungen für ein Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) genehmigt werden.

### Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kos-

tenlos erhältlich bei der AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Im MediaPark 8a, 50670 Köln, auf der Homepage der Gesellschaft ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)) oder dem exklusiven Vertriebspartner LIGA Bank eG, Dr.-Theobald-Schrems-Straße 3, 93055 Regensburg. Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen, das Risikomanagement dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Im MediaPark 8a, 50670 Köln erhältlich.

AXA Investment Managers Deutschland GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft dazu verpflichtet, alle Anleger gleich zu behandeln. Regulierte Anleger benötigen insbesondere aufgrund aufsichtsrechtlicher Erfordernisse spezifische Informationen. Die Gesellschaft stellt daher derzeit regelmäßig verschiedene Dokumente elektronisch zur Verfügung. Bei Interesse an einer regelmäßigen Zusendung dieser Informationen können alle investierten Anleger über [ImmoWert@axa-im.com](mailto:ImmoWert@axa-im.com) deren elektronischen Versand beantragen.

### Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind am Ende dieses Verkaufsprospektes abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens bedürfen zusätzlich der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Internet auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen betreffen, die aus

dem Sondervermögen entnommen werden dürfen, oder die Anlagegrundsätze des Sondervermögens oder wesentliche Anlegerrechte, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können.

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

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die AXA Investment Managers Deutschland GmbH (nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt). Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Seit Juli 2000 lautet die Firma der Gesellschaft AXA Investment Managers Deutschland GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Köln.

Ursprünglich wurde die Gesellschaft am 30. April 1971 als AEGIS Allgemeine Deutsche Kapitalanlagegesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in Düsseldorf gegründet. Im April 1975 erfolgte die Verlegung ihres Sitzes nach Köln. Im Januar 1977 erfolgte eine Umfirmierung in RHEINISCHE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT mit beschränkter Haftung, die im März 1998 in AXA Colonia Kapitalanlagegesellschaft mbH und seit Juli 2000 in AXA Investment Managers Deutschland GmbH umbenannt wurde. Die Gesellschaft darf seit Oktober 1994 neben Wertpapier-Investmentvermögen auch Geldmarkt-Investmentvermögen, seit 7. Oktober 1998 Dachfonds und seit 6. September 1999 auch Immobilien-Investmentvermögen verwalten.

Die Gesellschaft hat eine Erlaubnis als OGAW-Kapitalverwaltungsgesellschaft und als AIF-Kapitalver-

waltungsgesellschaft nach dem KAGB. Sie darf mithin OGAW-Investmentvermögen und bestimmte Arten von AIF-Investmentvermögen verwalten.

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind im Firmenspiegel am Anfang dieses Verkaufsprospektes. 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 alternativen Investmentvermögen („AIF“), und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch: Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01% des Werts der Portfolien aller verwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

## Verwahrstelle

### Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen ImmoWert hat mit Wirkung zum 1. Juli 2014 CACEIS Bank Deutschland GmbH mit Sitz in München das Amt der Verwahrstelle übernommen.

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2016, 24.00, auf die CACEIS Bank S.A. („CACEIS Bank“) verschmolzen. Die CACEIS Bank ist eine société anonyme (Aktien-gesellschaft) nach französischem Recht mit Sitz in 1–3, place Valhubert, 75013 Paris, France, eingetragen unter der Nummer 692 024 722 im Pariser Handelsregister. Die CACEIS Bank ist Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus. Der Sitz der Niederlassung ist in der Lilienthalallee 36, 80939 München. CACEIS Bank ist Teil der Crédit Agricole Gruppe.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie im Firmenspiegel am Anfang dieses Verkaufsprospektes.

## Aufgaben der Verwahrstelle

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

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

Im Grundbuch ist für jede 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 Gesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien

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

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

## Unterverwahrung

Die Verwahrstelle hat zurzeit keine Verwahrungsaufgaben auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen.

## Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Finanzinstrumente, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Finanzinstrumentes 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 Finanzinstrumentes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

## Zusätzliche Informationen

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder der Unterverwahrer.

## Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. 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 der Wert der in dem Sondervermögen befindlichen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Sondervermögens durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

### Risiken einer Fondsanlage

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

### Schwankung des Fondsanteilwerts

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

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 siehe Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“). Neuanleger 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 Mindesthaltedauer 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 des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte**

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

## **Aussetzung der Anteilscheinrücknahme**

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 Anteilscheinrücknahme 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 Anteilscheinrücknahme 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 Höchstanzlagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabe-

verlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme kann der Anteilwert sinken; z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme 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 oder insgesamt verloren gehen. Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

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

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

## **Auflösung des Sondervermögens**

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Verfügungsrecht über das Sondervermögen geht nach einer Kündigungsfrist von sechs Monaten 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 des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft**

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

### **Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers**

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der An-

teilverwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

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

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

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

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

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mierrückstände 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 Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immo-

bilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

- 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.
- 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 Bewertergutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei Projektentwicklungen 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 Bewertergutachten 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. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte

Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken.

- 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 können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines sog. Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird) und/oder, bei im Ausland belegenen Liegenschaften oder Immobilien-Gesellschaften, zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, z. B. würde sich bei einer 50%-igen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, verdoppeln.
- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzel-

fall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

### **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 Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

### **Kapitalmarktrisiko**

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

### **Inflationsrisiko**

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

### **Währungsrisiko**

Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Fondswährung angelegt sein. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens. Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf 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 Währungsänderungen 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 (z.B. nur eine bestimmte Region eines Landes) erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

### **Kursänderungsrisiko von Aktien**

Aktien unterliegen erfahrungsgemäß starken Kurschwankungen 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 Kursbewe-

gungen 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.

### 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. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen. Dies könnte dazu führen, dass für Rechnung des Sondervermögens gehaltene Bankguthaben einer negativen Verzinsung unterliegen, welche sich letztlich nachteilig auf das Sondervermögen auswirken würde.

### Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen Derivategeschäfte zu den unter Abschnitt „Derivate zu Absicherungszwecken“ genannten Bedingungen abschließen. Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Fondsvermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko ist bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar.
- 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 Terminkontrakts nicht bestimmbar.

- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

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

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

### **Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen**

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

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten**

Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte Sicherheiten. Derivate können im Wert steigen. Die erhaltenen Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertra-

gungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

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

### **Risiken 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 Investmentvermögen zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Investmentvermögens 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. Marktengpässe, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm kann das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnten zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

## Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteil-Rückgaben fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu oder aus dem 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 Abschnitte „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie die Allgemeinen Anlagebedingungen), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Sondervermögens 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 oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

## Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenständen

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 überhaupt weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können.

### **Risiko durch Kreditaufnahme**

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 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 Sondervermögens 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.

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

Die untenstehenden 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 zurück erhalten.

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

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend Emittenten) oder eines Vertragspartners (nachfolgend 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 sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen (z. B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP seinerseits überschuldet wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

### **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 den Fonds 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 gewähren 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 Fonds verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Entleihers außerdem ggf. nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

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

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

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

Das Sondervermögen 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. Naturkatastrophen geschädigt werden.

### **Länder- oder Transferrisiko**

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

### **Rechtliche und politische Risiken**

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

### **Schlüsselpersonenrisiko**

Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen 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 oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Diese Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z. B. Clearstream) verwahren lässt.

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

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

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

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.

### **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 Vermö-

gensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung weniger als 5% der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Sondervermögen muss gegebenenfalls Gewerbesteuer zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbesteuerfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbesteuerfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

### **Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens**

Die Anlage in dem Sondervermögen birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Ausführliche Informationen zu den Risiken entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Risikohinweise“. Zu den typischen Risiken dieses Sondervermögens gehören:

- **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Sondervermögens können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.
- **Projektentwicklungen:** Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertig gestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn das Sondervermögen Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- **Fremdfinanzierte Immobilien:** Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wir-

ken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.

- Liquiditätsrisiken: Immobilien können – anders als z. B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilscheinrücknahme und in letzter Konsequenz zur Abwicklung des Sondervermögens kommen, weil die Gesellschaft Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

Das Risikoprofil des Zielfortfolios ist Core, mit einem Schwerpunkt auf Wertstabilität der Investments.

### Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an Privatkunden, Professionelle Kunden und Geeignete Gegenparteien, die schwerpunktmäßig kirchlich/caritative Zwecke verfolgen. Das sind insbesondere Bistümer und andere kirchliche Institutionen, die das Sondervermögen als komfortables Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen und das Ziel der Vermögensbildung/Vermögensoptimierung verfolgen. Darüber hinaus richtet sich das Sondervermögen auch an in Deutschland ansässige steuerbegünstigte Stiftungen im Sinne der §§ 52–54 Abgabenordnung.

Der potentielle Anleger verfügt über Kenntnisse oder Erfahrungen mit Anlagen in Wertpapiere und Investmentfonds im Allgemeinen, jedoch sind darüber hinaus konkrete Erfahrungen mit direkten Immobilienanlagen nicht erforderlich. Das Angebot richtet sich aber auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen.

Empfohlen ist ein langfristiger Anlagehorizont von mindestens zehn Jahren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Anteilwerte durch Wertschwankungen unter die Einstandspreise sinken und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleidet. Der Anleger sollte daher in der Lage sein, finanzielle Verluste zu tragen.

Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich damit für nahezu jedes diversifizierte Anlageportfolio. Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise im gleichnamigen Abschnitt.

ImmoWert fällt bei einer Risikobewertung auf einer Skala von 1 (sicherheitsorientiert, sehr geringe/gering Rendite) bis 7 (sehr risikobereit, höchste Rendite) in die Risikoklasse 1.

## Bewerter und Bewertungsverfahren

### Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens drei 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 derzeit für die Ankaufsbewertung zwei und für die regelmäßige Bewertung drei externe Bewerter bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Firmenspiegel am Anfang dieses Verkaufsprospektes. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

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

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

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für das Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien;

- vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

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

### **Bewertung vor Ankauf**

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

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

Beabsichtigt die Gesellschaft für das Sondervermögen eine Immobilie mit einem Wert über 50 Millionen zu erwerben, so wird sie rechtzeitig vor diesem Erwerb einen zweiten externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung der Vermögensgegenstände vornimmt, bestellen.

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

### **Laufende Bewertung**

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

der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen. Im Fall unterschiedlicher Bewertungsergebnisse ist der arithmetische Mittelwert beider Gutachten durch die Gesellschaft maßgebend.

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

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

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

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

## **Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik**

Das Sondervermögen wurde am 24. Oktober 2012 als Immobilien-Publikumsfonds aufgelegt.

Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

Das Sondervermögen ImmoWert ist ein regional-spezifisches Sondervermögen, welches auf Investitionen in den Ländern Deutschland mit Fokus auf Süddeutschland, Österreich und Schweiz abzielt. Die Nutzungsarten der Fondsimmobilien sollen schwerpunktmäßig in den Bereichen Büro und Verwaltung, Einzelhandel, Mischnutzung, Wohnen und Hotel liegen. Die Kriterien Werterhalt und Ertragsstabilität sind von zentraler Bedeutung für die Investitionen.

Es wird darauf geachtet, einen ausgewogenen regionalen und sektoralen Mix zu erzielen. Investitionen erfolgen in Immobilien in Innenstadtlagen sowie in Objekte in Cityrandlagen. Bei der Objektauswahl kommt der Bonität der Mieter eine besondere Bedeutung zu. Die wirtschaftlichen und standortbezogenen Risiken und Chancen der Immobilien werden sorgfältig geprüft und bewertet, um nachvollziehbare Anlageentscheidungen zu treffen.

Hinsichtlich der Gebäudequalität zielt das Sondervermögen auf gute bis erstklassige Immobilien ab. Ethische Kriterien sowie Kriterien in Bezug auf Nachhaltigkeit der Investments werden im Rahmen der Ankaufsprüfung berücksichtigt.

Das Sondervermögen investiert überwiegend in Staaten, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion teilnehmen. Veränderungen von Wechselkursen zwischen verschiedenen Währungen haben daher regelmäßig keinen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Sondervermögens. Bei Investitionen in Ländern außerhalb des Geltungsbereiches des Euros können Wechselkursrisiken entstehen. Vorgesehen ist, diese Risiken durch entsprechende Strukturen, Finanzierungen oder Sicherungsinstrumente weitestgehend zu vermeiden oder abzusichern.

Neben dem Direkterwerb von Immobilien kann die Gesellschaft Immobilien auch indirekt erwerben. Dabei erwirbt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft insbesondere im Segment Wohnimmobilien auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben, wobei Bau- und Vermietungsrisiken hinreichend abgesichert sein müssen. Wenn an Standorten, die aus Sicht der Gesellschaft entwicklungsfähig sind, bestehende Gebäude nicht mit der Anlagestrategie des Sondervermögens übereinstimmen oder nicht bzw. nicht zu vorteilhaften Konditionen erworben werden können, werden die im Gesetz und den Anlagebedingungen vorgesehen Grenzen für den Erwerb unbebauter und im Bau befindlicher Grundstücke gegebenenfalls weitgehend ausgeschöpft. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Fremdfinanzierungen können je nach Marktverfassung bis zur gesetzlichen Höchstgrenze von 30% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufgenommen werden. Strategisch ist eine Fremdfinanzierungsquote von 25% vorgesehen.

Ein nach Nutzungsarten, Mietvertragslaufzeiten und Regionen diversifiziertes Immobilienportfolio auf- und auszubauen und dessen Attraktivität und Ertragsfähigkeit zu erhalten ist die wichtigste Aufgabe der Gesellschaft.

Die An- und Verkaufsprozesse basieren auf etablierten Prozessen und Strukturen, die in das Risiko-Controlling der Gesellschaft eingebettet sind.

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

## **Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen**

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

## **Anlagegegenstände im Einzelnen**

### **Immobilien**

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

- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
  - 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.
2. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 Nr. 6 KAGB) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
3. Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) 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.
- Die Gesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind.
- Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
4. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15% des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10% des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

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

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

Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

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

1. Die Gesellschaft darf 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 Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Abschnitt „Anlagegegenstände im Einzelnen – Immobilien“), mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine

über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100% des Kapitals und der Stimmrechte betragen.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%-ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Die vorstehend in Absatz 5 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

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

im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

## Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

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

Die Belastungen mit Erbbaurechten 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.

## Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wert-

papieren, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich;

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

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

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

## Bankguthaben

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

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

## Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit

bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von den Europäischen Union, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie



2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,

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

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Absatz 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% des Wertes des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

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

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

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

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

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Absatz 2 KAGB darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Emittenten auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet, dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Emittenten erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Emittentenrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

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

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

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

### Mindestliquidität

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

### Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

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

sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

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

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

### 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“).

Beim Einsatz von Derivaten in dem Sondervermögen ImmoWert wendet die Gesellschaft zunächst den nachfolgend unter 1. beschriebenen einfachen Ansatz im Sinne der §§ 15 ff. Derivateverordnung (DerivateV) zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten an. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, jederzeit gemäß § 7 Absatz 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ von dem vorgenannten einfachen Ansatz auf den nachfolgend unter 2. beschriebenen qualifizierten Ansatz im Sinne von §§ 7 ff. DerivateV zu wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung der BaFin. Die Gesellschaft hat im Falle eines solchen Wechsels diesen jedoch unverzüglich der BaFin anzuzeigen und für die Anleger im auf den Wechsel nach-

folgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

1. Die Nutzung des **einfachen Ansatzes** ist der Gesellschaft nur solange gestattet, wie sie sich darauf beschränkt regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten zu investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 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. Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“, 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 § 2 Absatz 1 „Besondere 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 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

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

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

**Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.**

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

2. Wechselt die Gesellschaft auf den **qualifizierten Ansatz** darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 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.

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotentials für den Einsatz der Derivate behält sich die Gesellschaft vor den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivateverordnung zukünftig anzuwenden. Das KAGB und die Derivateverordnung sehen vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Marktrisikopotential des Sondervermögens auf bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens gesteigert werden darf. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen ImmoWert Derivate nur zu Absicherungszwecken

einsetzen darf, kommt eine entsprechende Steigerung hier jedoch grundsätzlich nicht in Frage, ist aber nicht auszuschließen. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

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

## Optionsgeschäfte

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

Im Falle des Einsatzes des qualifizierten Ansatzes im Sinne der Derivateverordnung (vgl. vorstehend „Derivate zu Absicherungszwecken“, Ziffer 2) darf die Gesellschaft 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 Sondervermögen befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Gesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

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

Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

## Terminkontrakte

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

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

Im Falle des Einsatzes des qualifizierten Ansatzes im Sinne der DerivateV (vgl. vorstehend „Derivate zu Absicherungszwecken“, Ziffer 2) darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte

über Investmentanteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

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

## Swaps

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

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

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

## Swaptions

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

## Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen

auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

## In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

## Notierte und nichtnotierte Derivate

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

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

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5% des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU, dem EWR oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivategeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unter-

liegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert. Ansprüche des Sondervermögens gegen einen Zwischenhändler sind jedoch auf die Grenzen anzurechnen, auch wenn das Derivat an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

### **Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte**

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

### **Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken**

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des 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 Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30% des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

### **Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Für das Sondervermögen werden gemäß § 8 der „Besonderen Anlagebedingungen“ weder Wertpapier-Darlehen noch Wertpapier-Pensionsgeschäfte getätigt.

### **Sicherheitenstrategie**

Die Gesellschaft schließt für Rechnung des Sondervermögens Derivate entweder an einer Börse oder einem anderen organisierten Markt oder mit geeigneten Kreditinstituten beziehungsweise Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge ab. Teil dieser Rahmenverträge sind typischerweise Sicherheitenstellvereinbarungen.

Die Sicherheiten dienen dazu, den Lieferungs- beziehungsweise Rückerstattungsanspruch der Gesellschaft abzudecken, insbesondere Risiken aus dem Ausfall des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

Informationen darüber, welche Risiken sich im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten ergeben können, können dem Gliederungspunkt „Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten“ entnommen werden.

### **Arten der zulässigen Sicherheiten**

Die Art der zulässigen Vermögensgegenstände, welche von dem Vertragspartner als Sicherheiten gestellt werden können, ist in den jeweiligen Sicherheitenstellvereinbarungen geregelt. Die von der Gesellschaft getroffenen Regelungen sehen vor, nur Barmittel als Sicherheiten auszutauschen. Damit entfallen Vorgaben zu zulässigen Ausstellern, zu Laufzeiten und zur Liquidität.

### **Umfang der Besicherung**

Derivategeschäfte müssen gemäß § 27 Absatz 1 und Absatz 6 DerivateV in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des

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

Unabhängig davon sehen die Sicherheitenstellungsvereinbarungen eine regelmäßige Bewertung aller offenen Derivategeschäfte der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens mit dem betreffenden Vertragspartner vor. Werden bei diesen Bewertungen im Vorhinein definierte, absolute Schwellenwerte überschritten, kommt es zu einem den Derivatepositionen entsprechenden Austausch von Sicherheiten.

### Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)

Der Austausch von Barmitteln führt zu keinen Abschlägen auf die Bewertung der Sicherheiten. Bei einem Austausch von Wertpapieren oder anderen Vermögensgegenständen als Sicherheit ist ein Abschlag üblich. Die Gesellschaft bevorzugt den Austausch von Barmitteln.

### Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sonderver-

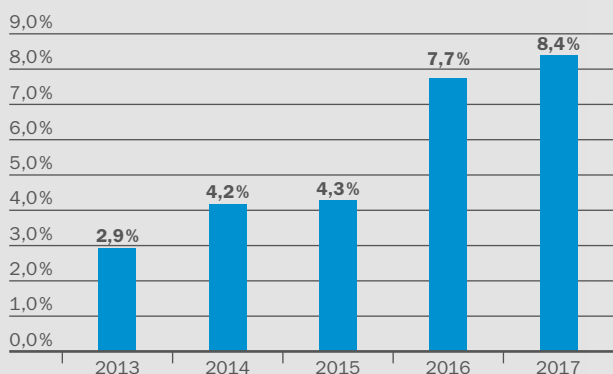
mögens oder mit dessen Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Grundsätzlich wäre eine Wiederanlage in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur möglich. Zudem können Barsicherheiten im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäfts soweit gemäß der Anlagebedingungen des Sondervermögens zulässig mit einem Kreditinstitut angelegt werden, wenn die Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens jederzeit gewährleistet ist. Als Sicherheit erhaltene Wertpapiere dürfen nicht wiederangelegt werden und müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Gesellschaft hält die für Rechnung des Sondervermögens als Sicherheit erhaltenen Barmittel grundsätzlich auf einem gesonderten Konto bei der Verwahrstelle.

### Wertentwicklung

Der Fonds wurde am 24. Oktober 2012 aufgelegt. Die bis einschließlich 30. November 2017 ausgegebenen Anteile des ImmoWert werden als Anteile der Anteilklasse NB weitergeführt. Der Wert des Sondervermögens, Anteilklasse NB hat sich seit Auflage wie folgt entwickelt (BVI Performance in Prozent). Siehe unten stehende Grafik.

## Wertentwicklung

ImmoWert (BVI-Performance Kalenderjahr)\*)



\*) aktueller Stand: 31.10.2017 (12M rollierend)

Quelle: AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Stand: 31.10.2017

Die aktuelle Wertentwicklung des Sondervermögens finden Sie in der aktuellen Ausgabe der Jahresberichte sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de).

Die frühere Wertentwicklung ist keine Garantie und lässt keine Rückschlüsse auf zukünftige Wertentwicklungen zu. Die dargestellten Wertentwicklungsergebnisse verstehen sich abzüglich der Kosten. Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sind in den Wertentwicklungsergebnissen nicht enthalten.

Frühere Wertentwicklungsergebnisse sind in EUR berechnet.

Die Anteilklassen VB und TB werden zum 01.12.2017 neu aufgelegt, daher liegt für diese Anteilklassen bisher keine Datenhistorie vor.

## Einsatz von Leverage

Leverage gemäß den Ausführungen des Kapitalanlagegesetzbuches bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Dies kann allgemein durch Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erfolgen (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB). Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen.

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ erläutert.

Die Berechnung des Leverage ergibt sich aus den Artikeln 6 bis 11 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („AIFM-VO“). Dabei bildet die Summe der absoluten Werte aller Positionen, die gemäß Artikel 19 der Richtlinie 2011/61/EU und allen nach dieser Richtlinie erlassenen delegierten Rechtsakte bewertet werden (z. B. Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Forderungen, Liquidität und bestimmte Derivateposten; siehe „Anlagegegenstände im Einzelnen“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ in Verbindung mit „Verfahren bei der Vermögensbewertung“ sowie „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“), die Ausgangsbasis für die Berechnung des Risikos.

Die Gesellschaft kann das Risiko eines AIF-Sondervermögens gemäß Artikel 9 der AIFM-VO durch den Einsatz von unbesicherten Barkrediten, besicherten Barkrediten, Wandeldarlehen, Zinsswaps, finanziellen Differenzgeschäften, Finanzterminkontrakten, Total-Return-Swaps, außerbörslichen Finanztermingeschäften, Optionen, Pensionsgeschäften, umgekehrten Pensionsgeschäften, Wertpapierdarlehensvergaben, Wertpapierdarlehensaufnahme sowie Credit Default Swaps erhöhen.

Die Möglichkeit zur Kreditaufnahme und der Nutzung von Derivaten ist bereits in den Abschnitten „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ ausführlich dargestellt.

Teil der für den Abschluss von Derivaten vereinbarten Rahmenverträge sind typischerweise Sicherheitenstellungsvereinbarungen, nach denen sich die Parteien der Derivatetransaktion Sicherheiten entsprechend der Derivateposition stellen. Die Gesellschaft

ist bestrebt, nur Barmittel als Sicherheiten auszu-tauschen. Zusätzliche Informationen können den Abschnitten „Sicherheitenstrategie“ und „Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten“ entnommen werden.

Die Gesellschaft darf bei diesen Geschäften nicht von den in den Anlagebedingungen und in den gegebenenfalls ergänzend vereinbarten Anlagerichtlinien genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

## Begrenzung des Umfangs des eingesetzten Leverages

Es ist von der Gesellschaft nicht vorgesehen, Leverage in beträchtlichem Umfang einzusetzen. Daraus abgeleitet hat die Gesellschaft Höchstmaße an Leverage festgelegt. Aufgrund des regelmäßigen Vorhandenseins von Finanzierungen wird der Leverage nach Commitment-Methode mit hoher Wahrscheinlichkeit das Einfache des Nettoinventarwertes übersteigen, die Gesellschaft geht davon aus, dass er aber typischerweise nicht größer als das Zweifache des Nettoinventarwertes sein sollte. Bei einem Leverage (nach Commitment-Methode) von mehr als dem dreifachen des Nettoinventarwertes gilt der Umfang gemäß Artikel 111 AIFM-VO als beträchtlich. Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um maximal das 5-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu einer Überschreitung der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Die Artikel 6 bis 11 der AIFM-VO sehen zwei Methoden (Brutto- und Commitment-Methode) zur Berechnung des Risikos eines Investmentvermögens vor. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Methoden besteht darin, dass bei der Commitment-Methode Absicherungsgeschäfte das Risiko des AIF-Sondervermögens nicht erhöhen, da sie, soweit sie bestimmte Anforderungen erfüllen, insbesondere auf Grund ihres gegenläufigen Risikocharakters herausgerechnet werden (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.



## Risiken durch den Einsatz von Leverage

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken, also insbesondere den Risiken aus

- der Aufnahme von Krediten
- dem Abschluss von Derivaten
- der Sicherheitenverwaltung

ergeben sich aus den Risikohinweisen, die zu Beginn des Dokuments dargestellt sind.

## Börsen und Märkte

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden.

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

## Teilfonds

Das Sondervermögen ImmoWert ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

## Anteile

### Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Für das Sondervermögen können gemäß § 10 der Besonderen Anlagebedingungen Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen sowie ihrer Übertragbarkeit unterscheiden:

**VB** = voll steuerbefreit,

**TB** = teilweise steuerbegünstigt,

**NB** = nicht steuerbegünstigt.

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

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 „Abrechnung bei Anteilausgabe und -rücknahme“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte; die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## Ausgabe und Rücknahme der Anteile

### Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können nach Abschluss eines Zeichnungsvertrages bzw. Anteilskauf- und Übertragungsvertrages bzw. Übertragungsvertrages mit der AXA Investment Managers Deutschland GmbH (Im MediaPark 8a, 50670 Köln) bzw. beim exklusiven Vertriebspartner, der LIGA Bank eG erworben werden.

Die Verwahrstelle gibt die Anteile zum Ausgabepreis aus, der dem Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgt nur einmal monatlich, jeweils zum Monatsultimo vorbehaltlich der jeweils geltenden Mindesthalte- und Rückgabefrist (s. § 12 Absatz 3 bis 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt (s. Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“), darf während dessen keine Ausgabe von

Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Die Gesellschaft behält sich jederzeit das Recht vor, nur an bestimmte Anleger Anteile auszugeben und jederzeit Anleger abzulehnen. Anteile an den Anteilklassen VB und TB können nur von bestimmten Anlegern in Abhängigkeit von ihrem steuerlichen Status erworben und gehalten werden.

Anteile an der Anteilklasse VB dürfen nur von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des InvStG 2018 bzw. Folgefassung erworben und gehalten werden. Diese sind:

- inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
- den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis seines steuerlichen Status hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 oder 2 des Investmentsteuergesetzes zu übermitteln. Mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln.

Anteile an der Anteilklasse TB dürfen nur von teilweise steuerbegünstigten Anlegern im Sinne des InvStG 2018 bzw. Folgefassung erworben und gehalten werden. Diese sind:

- inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile an dem Sondervermögen nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder
- von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nicht unter den vorhergehenden ersten Spiegelstrich fallen oder

vergleichbare ausländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amt- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis seines steuerlichen Status hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 44a Absatz 8 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes zu übermitteln. Mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln.

Anteile an der Anteilklasse NB dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklassen VB und TB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig zu den von der Gesellschaft festgelegten, grundsätzlich halbjährlichen Stichtagen nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse VB bzw. TB nicht rechtzeitig beantragt haben (siehe Abschnitt „Anteilklassen für steuerbefreite, teilweise steuerbegünstigte und nicht steuerbegünstigte Anleger“). Der erstmalige Eintritt in die Anteilklassen VB bzw. TB ist zum 1. Dezember 2017 (mit Antragsfrist 24. November 2017) möglich. Danach erfolgen Umtausche im halbjährlichen Turnus, beginnend zum 1. Juli 2018.

Grundsätzlich gilt, dass wenn bei einem Anleger die Voraussetzungen für den Erwerb und das Halten von Anteilen der Anteilklasse VB oder TB wegfallen, so ist er verpflichtet, dies dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft unverzüglich nach Kenntnis, spätestens innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg oder bleibt er den Periodischen Nachweis schuldig, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger gehaltenen Anteile der Anteilklassen VB und TB zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse NB umzutauschen.

## Rücknahme von Anteilen

Das Sondervermögen ImmoWert wurde am 24. Oktober 2012 auf der Grundlage des Investmentgesetzes vom 1. Juli 2011 unter Berücksichtigung des sog. Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes aufgelegt.

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 als zuvor 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 Haltedauer von 24 Monaten nachweisen. Für Anteile, die Anleger vor dem 21. 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 (s. Abschnitt „Aussetzung der Anteilscheinrücknahme“) wird ausdrücklich hingewiesen.

## Eingeschränkte Übertragbarkeit

Die Anteile der Anteilklassen VB und TB dürfen nicht übertragen werden. Eine Übertragung von Anteilen der Anteilklassen VB und TB kann nur unter der Voraussetzung der ausdrücklichen Zustimmung durch die Gesellschaft erfolgen. Erfüllt ein Erwerber nicht die vorgenannten Voraussetzungen für diese Anteilklasse, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger gehaltenen Anteile der Anteilklassen VB und TB zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse NB umzutauschen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12 Absätze 3–7 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.

## Anteilklassentausch

Versäumt ein Anleger den weiteren Nachweis seiner Nichtveranlagungs- oder Befreiungsbescheinigung nach Ende der Geltungsdauer oder erfüllt ein Erwerber von Anteilen der Anteilklassen VB oder TB nicht die jeweiligen Voraussetzungen für diese Anteilklassen, ist die Gesellschaft berechtigt, seine Anteile der Anteilklassen VB und TB ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen. Beim Anteilklassentausch finden die vorgenannte Rückgabe- und Mindesthaltepflicht keine Anwendung. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse an die Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen. Kommt es dabei zu einem Umtauschverhältnis mit Bruchteilen (das heißt, der Anleger müsste rechnerisch den Bruchteil eines Anteils der Anteilklasse NB aufgrund der divergierenden Anteilpreise der Anteilklassen erhalten), erstattet die Gesellschaft dem Anleger solche Bruchteile in bar.

## Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet. Die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, einschließlich der aus dem Fondsvermögen gegebenenfalls abzuführenden Steuern gegebenenfalls unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs werden ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet.

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile der jeweiligen Anteilklasse ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf drei Stellen hinter dem Komma berechnet und anschließend kaufmännisch gerundet.

## Orderannahmeschluss

Die Gesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Sie hat daher einen Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen. Dieser liegt vor der Veröffentlichung des entsprechenden Anteilwerts. Die Gesellschaft ermittelt den Anteilwert monatlich. Die Ermittlung, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgt jeweils auf den Monatsultimo.

**Voraussetzungen für die Durchführung und Abrechnung der Order sind das Vorliegen des Anteilwerts zum jeweils relevanten Monatsultimo und die dem Wertermittlungstag unmittelbar folgende Valutierung des Kapitalabrufs. Die Valutierung der Order erfolgt jedoch frühestens einen Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Anteilwerts zum jeweils relevanten Monatsultimo und frühestens zwei Bankarbeitstage nach Eingang der zugehörigen Order bei der Verwahrstelle für das Sondervermögen.**

Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden zu dem nächsten unveröffentlichten Anteilwert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

## Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

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

### **Immobilien**

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. 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 Absatz 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 Absatz 2 Nr. 2 KARBV.

### **Bauleistungen**

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Ver-

mögensaufstellungen 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.

### **Liquiditätsanlagen**

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

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

## Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

### Nichtnotierte Schuldverschreibungen

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

### Geldmarktinstrumente

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge berücksichtigt.

### Derivate

#### Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

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

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei

wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

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

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

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

#### Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des von der Reuters AG um 10.00 Uhr MEZ, bzw. 9.00 Uhr UTC ermittelten und veröffentlichten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

#### Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

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

## Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 2,5% des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeauf-

schlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen. Der Rücknahmeabschlag beträgt

- bis zum Ablauf des 3. Jahres nach Erwerb des Anteils 7%,
- danach bis zum Ablauf des 4. Jahres nach Erwerb des Anteils 5%
- danach bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Erwerb des Anteils 2% und
- ab dem 6. Jahr nach Erwerb des Anteils 0% des Anteilwertes.

Dabei gelten bei mehreren zeitversetzten Anteilserwerben die zuerst erworbenen Anteile als zuerst veräußert (sog. „First in, First out-Prinzip“).

Beim Wechsel zwischen Anteilklassen wird grundsätzlich weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben.

Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der bei Anteilrückgabe erzielte, um den Rücknahmeabschlag reduzierte Rücknahmepreis den beim Erwerb gezahlten Ausgabepreis (ggf. inklusive Ausgabeaufschlag) übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Rückgabeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

### Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwert werden regelmäßig auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) veröffentlicht.

### Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

## Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

### Rücknahmeaussetzung

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Absatz 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 Absatz 9 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

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

Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern

und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 20% unterschreiten.

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

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder auf der Homepage der Gesellschaft ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

### Beschlüsse der Anleger

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

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

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

### Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren (z. B. eine fortlaufende Liquiditätsvorschau) 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 Gliederungspunkt „Anlagestrategie“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios:

- Die eingezahlten Gelder der Anleger sind überwiegend in Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen angelegt. Investitionen in Immobilien weisen im Vergleich zu sogenannten traditionellen Anlageklassen eine geringere Liquidität auf.
- Liquiditätszuflüsse werden im Wesentlichen durch Ausgabe von Anteilen an Anleger, den Abschluss von Darlehensverträgen und die Veräußerung von Immobilien generiert. Darüber hinaus fließt dem Sondervermögen laufend Liquidität durch z. B. Mieteinnahmen (bei direkt gehaltenen Immobilien) oder Gewinnausschüttungen (bei indirekt gehaltenen Immobilien) zu.
- Der Zeitraum für die Veräußerung einer Immobilie unter normalen Marktbedingungen beträgt gewöhnlich bis zu sechs Monate oder länger.

Liquiditätsabflüsse verzeichnet das Sondervermögen im Wesentlichen aus Anteilscheinrückgaben der Anleger, Ausschüttungen an die Anleger, Zins- und Tilgungsleistungen im Zusammenhang mit Darlehensverträgen, dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienbeteiligungen sowie der Bewirtschaftung von Immobilien.



Für das Sondervermögen ergibt sich folgendes Profil der Anlegerbasis:

- Das Sondervermögen richtet sich insbesondere an kirchlich/caritative Institutionen, d. h. Bistümer und andere kirchliche Einrichtungen.
- Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens zehn Jahren.

Das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios entspricht insgesamt den antizipierten Zahlungsverpflichtungen des Sondervermögens einschließlich antizipierter Rückgabeverlangen der Anleger. Die Gesellschaft stellt sicher, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar ist (Mindestliquidität). Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können mittels Instrumenten beziehungsweise Verfahren zur Liquiditätssteuerung.

Die Gesellschaft legt für das Sondervermögen ein adäquates Limit für die Liquidität und Illiquidität fest, welches regelmäßig überwacht wird. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Sondervermögens haben.

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

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens jährlich 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 Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahme-

forderungen. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahme-grundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen – Aussetzung der Anteilrücknahme“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter „Risikohinweise – Risiko der Fondsanlage – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie „– Risiko der eingeschränkten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

## Kosten

### Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Gesellschaft erhält aus dem Sondervermögen ImmoWert für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,60%<sup>1)</sup> des Wertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder bebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,50%<sup>2)</sup> des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.
3. Werden für das Sondervermögen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,75%<sup>3)</sup> des von dem externen Bewerter nach § 231 Absatz 2 Ziffer 3 KAGB festgestellten Verkehrswertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie beanspruchen. Werden zwei externe Bewerter mit der Bewertung beauftragt, so wird der arithmetische Mittelwert beider Gutachten durch die Gesellschaft errechnet und der Bemessung der Vergütung zu Grunde gelegt. Im Falle des Erwerbs, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der

<sup>1)</sup> zurzeit 0,60%

<sup>2)</sup> zurzeit 1,50%

<sup>3)</sup> zurzeit 1,75%

Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten oder erworben wird, ist der anteilige vorgenannte Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen oder erworbenen Beteiligungsquote anzusetzen.

4. Die Gesellschaft zahlt für die Vertriebsleistungen eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,2%<sup>4)</sup> des jeweils zum Monatsultimo ermittelten Anteilspreises (Nettoinventarwert)<sup>5)</sup>. Diese Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gemäß Ziffer 1 abgedeckt.
5. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 1/12 von 0,022% p. a. der Summe der Vermögensgegenstände des Sondervermögens (Bruttofondsvermögen), errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert.
6. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
  - a) Kosten der externen Bewerter;
  - 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) einschließlich Steuern;
  - 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, der Änderung der Anlagebedingungen und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
  - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
  - g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
  - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
  - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
  - l) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern.
  - m) Grunderwerbssteuer für den Übergang von bei Ablauf der Kündigungsfrist im Sondervermögen verbliebenen Immobilien auf die Verwahrstelle.
7. 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.
8. Die Regelungen unter Ziffern 6.a) und 6.b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Immobilien-Gesellschaften. Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Ziffern 6.a) und 6.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

<sup>4)</sup> zurzeit 0,20%

<sup>5)</sup> Nettoinventarwert = Wert des Sondervermögens

deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

Ein Höchstbetrag für die Summe der vorgenannten Kosten und Aufwendungen ist nicht vereinbart. Der in einem Geschäftsjahr tatsächlich angefallene Gesamtbetrag dieser Kosten und Aufwendungen ist von einer Vielzahl von Faktoren im Rahmen der laufenden Verwaltung des Sondervermögens (wie zum Beispiel der Aufnahme von Krediten im Hinblick auf Fremdkapitalkosten, dem angefallenen Leerstand im Hinblick auf Betriebs- und Vermietungskosten oder der Anzahl der durchgeführten oder geprüften Transaktionen im Hinblick auf die unter Ziffer 2., 3. und 7. genannten Kosten) beziehungsweise außergewöhnlichen Ereignissen (wie zum Beispiel der Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens im Hinblick auf die unter Ziffer 6.m) genannten Aufwendungen) abhängig und unterliegt daher grundsätzlich gewissen Schwankungen. Die Nennung eines erwarteten Maximalbetrages, welcher in keinem Fall überschritten wird, ist folglich nicht möglich.

Die Gesellschaft hat auf Basis vergangener Jahre und unter Zugrundelegung unterschiedlicher Szenarien einen erwarteten Maximalbetrag hergeleitet. Die Szenarien basieren beispielsweise auf einer Fortschreibung bisheriger Kostenrelationen oder der Annahme von zusätzlichen Kreditaufnahmen zur Finanzierung eines Teils des Immobilienportfolios. Es wurden jedoch auch Extremfälle (z. B. Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens) mit entsprechenden Sondereffekten berücksichtigt. Für jedes Szenario wurden die damit einhergehenden Kosten geschätzt, um schließlich einen erwarteten Maximalbetrag herzuleiten.

Auf Basis dieser Berechnungen beläuft sich der insgesamt geschätzte jährliche Maximalbetrag zwischen 2,00% und 4,00% des Wertes des Sondervermögens.

**Dieser geschätzte Betrag kann bei nachgewiesenen Mehrkosten auch überschritten werden. Dem Sondervermögen werden nur die tatsächlichen Aufwendungen belastet, unabhängig davon, ob diese den Höchstbetrag unterschreiten oder überschreiten.**

### Angabe der Gesamtkostenquote

Mit der Berechnung der Gesamtkosten verfolgt das Sondervermögen das Ziel die Kostentransparenz für den Anleger zu erhöhen.

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen

gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkosten“). Diese setzen sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (s. Abschnitt „Kosten“ des Verkaufsprospekts) im Verhältnis zum Fondsvolumen. Ausgenommen sind die Transaktionskosten sowie die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und der möglicherweise anfallende Ausgabeaufschlag. Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet.

Im letzten Geschäftsjahr des Fonds, welches im Juni 2017 endete, betragen die Gesamtkosten 0,75% des durchschnittlichen Fondsvermögens. Im Zusammenhang mit der Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Errichtung von Immobilien und/oder Immobilien-Gesellschaften erfolgten im letzten Geschäftsjahr Zahlungen in Höhe von 0,36% bezogen auf den durchschnittlichen Wert des Sondervermögens.

### Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können.

Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z. B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende weitere Kosten, insbesondere Transaktionskosten, in die Berechnung einzubeziehen, obwohl diese nach den aktuell für die Gesellschaft geltenden Regelungen nicht Teil der in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Gesamtkostenquote sind. Auch kann der Dritte verpflichtet sein, auf Fondsebene anfallende Kosten anders zu berechnen, als die Gesellschaft nach den für sie aktuell geltenden Regelungen.

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

## Vergütungspolitik

Diese Vergütungsrichtlinie der Gesellschaft berücksichtigt die Geschäftsphilosophie, die Zielsetzungen, die Risikobereitschaft und die langfristigen Interessen der Kunden, Aktionäre und Mitarbeiter der AXA Investment Managers-Gruppe. Sie zielt auch auf ein solides und effektives Risikomanagement und -verhalten hin, das im Einklang steht mit dem Risikoprofil, der Strategie, den Zielsetzungen und Wertvorstellungen der verwalteten Fonds. AXA IM folgt dem Grundsatz „pay-for-performance“ (Vergütung nach Leistung), der auch die Möglichkeit zu Korrekturen nach Risikogesichtspunkten einschließt, um Mitarbeiter zu würdigen, die den größten Beitrag zur Entwicklung des Unternehmens und der verwalteten Fonds beisteuern, wobei Leistung, Verhalten, Erfahrung und erfolgskritische Fähigkeiten berücksichtigt werden. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die fähigsten und talentiertesten Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, die Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter zu fördern und dadurch die Führungsrolle von AXA IM zu stärken. Gleichzeitig ist damit beabsichtigt, ein Verantwortungsbewusstsein für das Unternehmen zu entwickeln, das auf lange Sicht zu den besten Erfolgen für die Kunden von AXA IM führt, was letztendlich wiederum zu einer Stärkung von AXA IM durch eine höhere Kunden- und Vermögensbindung beitragen wird. Die Vergütungsstruktur der AXA IM-Gruppe besteht aus mehreren Komponenten: Grundgehalt, variabler Vergütung in Barmitteln (cash variable remuneration) sowie Formen zurückgestellter Vergütung (deferred remuneration), bestehend aus Prämien nach einem Erfolgsprämienprogramm (Deferred Incentive Plan – DIP), der Gewährung von AXA IM Performance-Shares und von Aktienoptionen und/oder Performance-Shares der AXA-Gruppe sowie, je nach den örtlichen Gesetzen und Vorschriften, der Gewährung von indexgebundenen Instrumenten basierend auf einer Zusammenstellung bestimmter AXA IM Fonds (Units indexed to a basket of AXA IM funds).

Details zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter <https://www.axa-im.com/en/remuneration> veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

## Sonstige Informationen

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes fließen der Gesellschaft keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an den exklusiven Vertriebspartner als Vermittlungsfolgeprovision.

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

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

Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von 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 oder Rücknahmeabschläge berechnen.

## Ermittlung und Verwendung der Erträge

### Ermittlung der Erträge

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

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

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

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

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

### Ertragsausgleichsverfahren

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

fügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

### Verwendung der Erträge

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

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, werden nicht einbehalten. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50% der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

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

Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge

15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.

Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50% der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei spätestens unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Soweit in den Anteilklassen VB und TB aufgrund der steuerlichen Begünstigung der Anleger keine Steuern auf bestimmte inländische Einnahmen entstehen, verbleiben die nicht erhobenen Steuern (Befreiungsbeträge) im Vermögen des Investmentfonds und werden der jeweiligen Anteilklasse VB oder TB zugeordnet. Es werden keine neuen Anteile ausgegeben.

### **Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert**

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich der nächste der Ausschüttung folgende ermittelte Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag.

### **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.

## **Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften ab dem 1. Januar 2018**

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>6)</sup> sind. Dem ausländischen Anleger<sup>7)</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem

in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

### **Reform der Investmentbesteuerung**

Mit dem Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung vom 19. Juli 2016 hat der Gesetzgeber insbesondere ein neues Investmentsteuergesetz geschaffen, das zu weitreichenden Änderungen bei der Besteuerung von Erträgen aus Investmentfonds führt. Das Gesetz tritt unabhängig vom Geschäftsjahr des Investmentfonds am 1. Januar 2018 in Kraft. Im Fall eines vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahrs des Investmentfonds gilt für steuerliche Zwecke am 31. Dezember 2017 ein Rumpfgeschäftsjahr als beendet. Darüber hinaus gelten sämtliche Investmentanteile aufgrund einer gesetzlichen Fiktion mit Ablauf des 31. Dezember 2017 als veräußert und mit Beginn des 1. Januar 2018 als neu angeschafft. Dabei wird das Veräußerungsergebnis jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Investmentanteile der Besteuerung unterworfen.

Das neue Investmentsteuergesetz sieht für Investmentfonds eine Besteuerung nach dem sog. Trennungsprinzip vor, so dass der Investmentfonds als Zweckvermögen mit bestimmten Erträgen körperschaftsteuerpflichtig ist. Daneben versteuert der Anleger als Investorerträge die Ausschüttungen, eine Vorabpauschale sowie den Gewinn aus der Veräußerung bzw. Rückgabe der Investmentanteile.

Die Investorerträge qualifizieren beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen und werden der Einkommensteuer unterworfen, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen. Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug in Höhe von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer), der für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer) entfaltet, so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden

<sup>6)</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>7)</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend als Steuerausländer bezeichnet.

durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

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

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

Zwecks Ausgleich der steuerlichen Vorbelastung auf der Ebene des Investmentfonds sieht das neue Investmentsteuergesetz vor, dass die Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der Investmenterträge steuerfrei vereinnahmen können (sog. Teilfreistellung). Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

## Besteuerung des Investmentfonds

Investmentfonds werden als Körperschaften behandelt und unterliegen mit inländischen Beteiligungseinnahmen, inländischen Immobilienerträgen und sonstigen inländischen Einkünften grundsätzlich der deutschen Körperschaftsteuer. Alle anderen Einkünfte sind hingegen nicht körperschaftsteuerpflichtig.

## Inländische Beteiligungseinnahmen

Bei den inländischen Beteiligungseinnahmen handelt es sich im Wesentlichen um Dividenden, die von inländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften ausgeschüttet werden. Sie unterliegen beim Investmentfonds einer Körperschaftsteuer in Höhe von 15% einschließlich Solidaritätszuschlag, die auf der

Fondseingangsseite durch eine Kapitalertragsteuer mit abgeltender Wirkung erhoben wird.

## Inländische Immobilienerträge

Die inländischen Immobilienerträge umfassen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung sowie aus der Veräußerung von im Inland belegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten. Der Gewinn aus der Veräußerung eines inländischen Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts ist unabhängig von der Haltedauer steuerpflichtig. Ausgenommen hiervon sind lediglich die bis zum 31. Dezember 2017 eingetretenen Wertveränderungen, wenn die Haltedauer mehr als zehn Jahre betragen hat (zeitlicher Bestandsschutz). Die Körperschaftsteuer wird im Rahmen der Veranlagung erhoben und beträgt 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag.

## Sonstige inländische Einkünfte

Die sonstigen inländischen Einkünfte sind Einkünfte, die bei der Direktanlage zu einer beschränkten Steuerpflicht eines Steuerausländers führen. Es handelt sich um einen Auffangtatbestand, der insbesondere den Fall erfassen soll, dass ein Investmentfonds gewerbliche Tätigkeiten ausübt. Die Körperschaftsteuer wird im Rahmen der Veranlagung erhoben und beträgt 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag.

## Anteilklassen für steuerbefreite, teilweise steuerbegünstigte und nicht steuerbegünstigte Anleger

Die auf der Ebene des Investmentfonds angefallene Körperschaftsteuer ist für den Anleger grundsätzlich weder erstattungsfähig noch anrechenbar. Das neue Investmentsteuergesetz sieht jedoch die Möglichkeit der Steuerbefreiung einer Anteilklasse vor, wenn sich nach den Anlagebedingungen nur steuerbegünstigte Anleger beteiligen dürfen. Diese Regelung wird für den ImmoWert genutzt, um die Anleger gegebenenfalls auch künftig in den Genuss ihrer Steuerbefreiung oder Steuerbegünstigung kommen zu lassen. Für den ImmoWert werden daher mit Wirkung zum 1. Dezember 2017 drei Anteilklassen gebildet, die – entsprechend dem steuerlichen Status ihrer Anleger – vollständig steuerbefreit, teilweise steuerbefreit oder voll steuerpflichtig sind.

Künftig werden Anteile von drei verschiedenen Anteilsklassen ausgegeben, die sich hinsichtlich der Anleger, die Investmentanteile erwerben und halten dürfen, sowie ihrer Übertragbarkeit unterscheiden:

- VB = Anteilklasse für voll steuerbefreite Anleger
- TB = Anteilklasse für teilweise steuerbegünstigte Anleger
- NB = Anteilklasse für nicht steuerbegünstigte Anleger

Anteile der Anteilklasse VB dürfen nur von folgenden Anlegern erworben und gehalten werden:

- inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
- den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Anteile der Anteilklasse TB dürfen nur von folgenden Anlegern erworben und gehalten werden:

- inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile an dem Sondervermögen nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder
- von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nicht unter den vorhergehenden ersten Spiegelstrich fallen oder vergleichbare ausländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amt- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Soweit in den Anteilklassen VB und TB aufgrund der steuerlichen Begünstigung der Anleger keine Steuern auf bestimmte inländische Einnahmen entstehen, verbleiben die nicht erhobenen Steuern

(Befreiungsbeträge) im Vermögen des Investmentfonds und werden der jeweiligen Anteilklasse VB oder TB zugeordnet. Es werden keine neuen Anteile ausgegeben.

Anteile an der Anteilklasse NB entsprechen den bis zum 24. November 2017 ausgegebenen Anteilen des ImmoWert und dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Voraussetzungen für die Anteilklasse VB oder TB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse VB oder TB nicht rechtzeitig beantragt haben. Der Umtausch von Anteilen ab dem Stichtag 1. Dezember 2017 ist grundsätzlich ausgeschlossen und allenfalls zu den folgenden Stichtagen nach Maßgabe einer Vereinbarung zwischen dem Anleger und der depotführenden Stelle möglich:

	Umtauschstichtag	Basis der Anteilpreise für Umtausch	Frist für Antragseingang auf Umtausch sowie Einreichung des Berechtigtenachweises <sup>8)</sup>
Jeweils	01.01. <sup>9)</sup>	31.12.	01.12.
Jeweils	01.07. <sup>10)</sup>	30.06.	01.06.

Für die Anteilklasse NB erfolgt ab 2018 eine Besteuerung auf Fondsebene. Die Gesellschaft wird insoweit keine Befreiung im steuerlichen Veranlagungsverfahren für den ImmoWert beantragen bzw. im Falle von Abzugssteuern auch keine Steuerbefreiung gegenüber Entrichtungspflichtigen nachweisen. Damit werden die auf Anleger der Anteilklasse NB entfallenden Erträge des ImmoWert um die vom ImmoWert (bzw. von einem Entrichtungspflichtigen für den ImmoWert) für die Anteilklasse NB entrichteten Steuern gemindert sein. Dies gilt unabhängig davon, ob der jeweilige Anleger der Anteilklasse NB steuerbefreit oder steuerbegünstigt ist.

Alle Anleger, die zum 1. Dezember 2017 die Voraussetzungen für die Anteile der Anteilklasse VB erfüllen, können ihre Anteile zu diesem Stichtag kostenlos in Anteile der Anteilklasse VB umtauschen. Dazu müssen die Anleger Folgendes unternehmen:

1. Der Anleger muss seiner depotführenden Stelle eine gültige Nichtveranlagungsbescheinigung nach § 44a Absatz 7 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes bzw. im Fall eines ausländischen Anlegers eine Befreiungsbescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 2 InvStG 2018 vorlegen (soweit noch

<sup>8)</sup> Angabe der Frist für den Antragseingang bei der LIGA Bank eG für den Umtausch von Anteilen sowie für den Eingang des Nachweises der gültigen Nichtveranlagungsbescheinigung. Maßgebend ist der Eingangsstempel bei der LIGA Bank eG.

<sup>9)</sup> Erstmals zum 01.01.2019

<sup>10)</sup> Erstmals zum 01.07.2018



nicht geschehen), die die depotführende Stelle an die Gesellschaft weiterleiten wird, und

2. bis zum 24. November 2017 bei seiner depotführenden Stelle den Umtausch seiner Anteile in Anteile der Anteilklasse VB beantragen. Stellt ein Anleger nicht rechtzeitig bis zum 24. November 2017 den Antrag auf Umtausch, behält er seine Anteile der Anteilklasse NB. Ein Umtausch von Anteilen auf Initiative des Anlegers nach dem Stichtag 1. Dezember 2017 ist ausgeschlossen oder allenfalls zu bestimmten Zeitpunkten nach Maßgabe einer Vereinbarung zwischen dem Anleger und der depotführenden Stelle möglich.

Alle Anleger, die zum 1. Dezember 2017 die Voraussetzungen für die Anteile der Anteilklasse TB erfüllen, können ihre Anteile zu diesem Stichtag kostenlos in Anteile der Anteilklasse TB umtauschen. Dazu müssen die Anleger Folgendes unternehmen:

1. Der Anleger muss seiner depotführenden Stelle eine gültige Nichtveranlagungsbescheinigung nach § 44a Absatz 8 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes vorlegen (soweit noch nicht geschehen), die die depotführende Stelle an die Gesellschaft weiterleiten wird, und
2. bis zum 24. November 2017 bei seiner depotführenden Stelle den Umtausch seiner Anteile in Anteile der Anteilklasse TB beantragen. Stellt ein Anleger nicht rechtzeitig bis zum 24. November 2017 den Antrag auf Umtausch, behält er seine Anteile der Anteilklasse NB. Ein Umtausch von Anteilen auf Initiative des Anlegers nach dem Stichtag 1. Dezember 2017 ist ausgeschlossen oder allenfalls zu bestimmten Zeitpunkten nach Maßgabe einer Vereinbarung zwischen dem Anleger und der depotführenden Stelle möglich.

Der Umtausch von Anteilen kann sich steuerlich als Realisation des bisherigen Investments darstellen. Wir empfehlen Ihnen daher, mit Ihrem steuerlichen Berater zu erörtern, ob und inwieweit diese Realisation für Sie steuerliche Konsequenzen haben kann.

Die Übertragung der Anteile ist nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung die Gesellschaft nach Maßgabe der Anlagebedingungen möglich. Anleger der Anteilklassen VB und TB müssen ihren steuerlichen Status, d. h. ihre Steuerbegünstigung durch Vorlage von Nichtveranlagungs- oder Befreiungsbescheinigungen nachweisen. Da diese Bescheinigungen nur für eine begrenzte Zeit gültig sind, müssen sie regelmäßig erneuert und der depotführenden Stelle sowie der Gesellschaft rechtzeitig vorgelegt werden. Versäumt ein Anleger den weiteren Nachweis nach Ende der Geltungsdauer seiner Bescheinigung, ist die Gesell-

schaft berechtigt, seine Anteile der Anteilklassen VB bzw. TB ohne Mitwirkung oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen. Kommt es dabei zu einem Umtauschverhältnis mit Bruchteilen (d. h. der Anleger müsste rechnerisch den Bruchteil eines Anteils der Anteilklasse NB aufgrund der divergierenden Anteilpreise der Anteilklassen erhalten), erstattet die Gesellschaft dem Anleger solche Bruchteile in bar. Erfüllt ein Erwerber von Anteilen der Anteilklassen VB oder TB nicht die jeweiligen Voraussetzungen für diese Anteilklassen, ist die Gesellschaft berechtigt, diese Anteile der Anteilklassen VB und TB ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen.

Verliert ein Anleger der Anteilklassen VB und TB seinen Status als steuerbegünstigter Anleger, muss er dies der depotführenden Stelle und der Gesellschaft unverzüglich nach Kenntnis, spätestens innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitteilen. Der Anleger hat etwaige zu Unrecht gewährte Befreiungsbeträge unverzüglich an den Fonds zurückzahlen. Schließlich werden sämtliche Anteile der Anteilklasse, deren Voraussetzungen der Anleger nicht mehr erfüllt, durch die Gesellschaft unverzüglich und ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB umgetauscht.

## Gewerbesteuer

Der Investmentfonds ist von der Gewerbesteuer befreit, wenn sein Geschäftszweck auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt ist und keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung seiner Vermögensgegenstände im wesentlichen Umfang stattfindet.

## Besteuerung des Anlegers (Steuerinländer)

### Investmenterträge

Erträge aus Investmentfonds sind die Ausschüttungen des Investmentfonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen. Investmenterträge sind beim Anleger grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 3 EStG. Die Investmenterträge sind jedoch dann nicht anzusetzen, wenn die Investmentanteile

im Rahmen von Altersvorsorge oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach § 5 oder § 5a des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes zertifiziert wurden.

Bei natürlichen Personen, die ihre Investmentanteile im Privatvermögen halten, unterliegen die Investmenterträge der sog. Abgeltungsteuer in Höhe von 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5%. Bei geringen Gesamteinkünften kann im Falle der Veranlagungsoption ein geringerer Steuersatz oder auch Steuerfreiheit zur Anwendung kommen.

Bei natürlichen Personen, die ihre Investmentanteile im Betriebsvermögen halten, kommt der vom Gesamteinkommen abhängige progressiv gestaffelte Einkommensteuersatz zur Anwendung. Außerdem kann Gewerbesteuer auf die Einkünfte aus Investmentanteilen anfallen.

Bei Körperschaften und Kapitalgesellschaften sind die Investmenterträge grundsätzlich körperschaftsteuerpflichtig, wobei der Körperschaftsteuersatz 15% zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% beträgt.

Vom Kapitalertragsteuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 Euro bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen. Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Investmentanteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr rechtzeitig 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.

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

## Ausschüttungen

Ausschüttungen sind die dem Anleger gezahlten oder gutgeschriebenen Beträge einschließlich des Steuerabzugs auf den Kapitalertrag.

## Vorabpauschalen

Bei Investmentfonds, die ihre Erträge entweder thesaurieren oder weniger ausschütten als die sog. risikolose Marktverzinsung, soll der Anleger grundsätzlich mindestens die Vorabpauschale versteuern. Die Vorabpauschale ist jedoch nicht anzusetzen, wenn die Investmentanteile entweder im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge nach dem Betriebsrentengesetz oder von Versicherungsunternehmen im Rahmen von Versicherungsverträgen nach § 20 Abs. 1 Nr. 6 Satz 1 und 4 EStG oder aber von Kranken- und Pflegeversicherungsunternehmen zur Sicherung von Alterungsrückstellungen gehalten werden.

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen eines Investmentfonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Investmentanteils zu Beginn des Kalenderjahres mit 70% des Basiszinses. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Investmentanteile 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.

## Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen

Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Veräußerungskosten sowie den Anschaffungskosten, gemindert um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen.

Bei Investmentanteilen, die vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden und seit der Anschaffung nicht im Betriebsvermögen gehalten wurden (bestandsgeschützte Alt-Anteile), bleiben die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetretenen Wertveränderungen steuerfrei. Wertveränderungen, die ab dem 1. Januar 2018 eintreten, unterliegen hingegen der Steuerpflicht, soweit der Gewinn aus der Veräußerung von bestandsgeschützten Alt-Anteilen 100.000 Euro übersteigt.

Im Rahmen des Steuerabzugsverfahrens hat der Entrichtungspflichtige die Gewinne aus der Veräußerung

von Alt-Anteilen mit negativen anderen Kapitaleinkünften und umgekehrt Verluste aus der Veräußerung von Alt-Anteilen mit positiven anderen Kapitaleinkünften zu verrechnen. Wenn keine positiven anderen Kapitaleinkünfte vorhanden sind oder die Verluste aus der Veräußerung der Alt-Anteile überwiegen, sind die nicht verrechneten Verluste auf Ebene des etwaigen entrichtungspflichtigen Kreditinstituts auf Folgejahre zu übertragen.

### Teilfreistellung

Auf die Investorerträge des Anlegers kann eine Teilfreistellung anwendbar sein, wenn die Anforderungen an einen Immobilienfonds erfüllt sind. Immobilienfonds sind Investmentfonds, die nach ihren Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% ihres Wertes in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren. Die Teilfreistellung beträgt 60% und erhöht sich auf 80%, wenn gemäß den Anlagebedingungen fortlaufend mindestens 51% des Wertes in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften investiert wird.

### Solidaritätszuschlag

Auf den Kapitalertragsteuerabzug auf die Ausschüttungen, die Vorabpauschale und den Gewinn aus der Veräußerung von Investmentanteilen ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommen- oder und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. wird dieser vergütet, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

### 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.

## Verschmelzung von Investmentfonds

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Investmentfonds auf einen anderen inländischen Investmentfonds kommt es weder auf der Ebene des Anlegers noch auf der Ebene der beteiligten Investmentfonds zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, so dass der Vorgang steuerneutral ist. Erhalten die Anleger des übertragenden Investmentfonds eine Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung, d. h. als Investorertrag zu behandeln.

Der übertragende Investmentfonds hat die zu übertragenden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die Teil des Nettoinventars sind, mit den fortgeführten Anschaffungskosten zu seinem Geschäftsjahresende (Übertragungstichtag) anzusetzen. Im Ergebnis wird vorgegeben, dass die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Übertragungstichtag für steuerliche Zwecke ebenso angesetzt werden müssen, wie dies bei einem üblichen Geschäftsjahresende der Fall wäre. Ein Ansatz von Verkehrswerten oder Zwischenwerten ist damit weder erforderlich noch zulässig. Korrespondierend zum Ansatz bei dem übertragenden Investmentfonds hat der übernehmende Investmentfonds die übernommenen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten zu Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tages anzusetzen. Im Ergebnis werden somit die stillen Reserven des übertragenden Investmentfonds anlässlich der Verschmelzung nicht verändert.

## Steuerausländer

Nach dem neuen Investmentsteuergesetz unterliegen diejenigen inländischen Einkünfte, die bislang von in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen Anlegern (Steuerausländern) zu versteuern waren, nun bereits auf Ebene des Investmentfonds der Körperschaftsteuer (vgl. auch oben unter „Besteuerung des Investmentfonds“). Eine Besteuerung auf Ebene des Anlegers ist insoweit nicht mehr erforderlich.

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile am Investmentfonds im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird daher vom Steuerabzug auf Investorerträge Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen,

die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Absatz 2 AO zu beantragen.

### **Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z. B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten

und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25%. Erzielt

der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

### 3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französischen 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich 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 ImmoWert nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1% des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden. Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen ImmoWert zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden

AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Z. Hd. des Fonds Managements des Sondervermögens  
ImmoWert

MediaPark 8a  
50670 Köln,

in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, ihrer Anschrift und ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5% betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie 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.

Der im März 2010 in den USA in Kraft getretene Hiring Incentives to Restore Employment Act beinhaltet Regeln, bekannt als Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“), welche der Steuerflucht durch US-Bürger entgegenwirken sollen. Diese Regeln umfassen beispielsweise Pflichten zur regelmäßigen Übermittlung von Informationen an die US-Steuerbehörde Internal Revenue Services über von US-Personen direkt oder indirekt gehaltene Finanzkonten. Wie am Anfang dieses Verkaufsprospektes beschrieben, dürfen Anteile an den in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fonds unter anderem nicht an US-Personen oder auf deren Rechnung verkauft werden.

Nichtbeachtung der FATCA-Regeln kann unter anderem eine Strafsteuer für das Sondervermögen in Form eines Quellensteuerabzugs von 30% auf bestimmte Einkünfte aus US-Quellen (Dividenden, Zins-einnahmen etc.) nach sich ziehen. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erwerb von Anteilen an

dem Sondervermögen über einen Finanzintermediär, der seinerseits FATCA-Regeln nicht einhält oder nicht von diesen erfasst wird, ähnliche Strafsteuern fällig werden.

### 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.

Im Übrigen empfehlen wir, zu steuerlichen Aspekten den persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

## Dienstleister

### Delegation von Tätigkeiten

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

Vertriebsstellen: Die Gesellschaft hat die LIGA Bank eG, Dr.-Theobald-Schrems-Straße in 93055 Regensburg als exklusiven Vertriebspartner mit dem Vertrieb der Anteile an dem Sondervermögen ImmoWert an kirchliche Kunden der LIGA Bank eG, insbesondere Bistümer und andere kirchliche Einrichtungen beauftragt. Zudem sind in Deutschland steuerbefreite Stiftungen als Investoren zulässig.

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen ImmoWert anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände des Rates eines Anlageausschusses bedienen.

Zu (aufsichts-) rechtlichen Fragestellungen kann die Beratungsdienstleistung einer Anwaltskanzlei in Anspruch genommen werden.

Für das Facility Management, wie z. B. die Ausführung infrastruktureller Gebäudedienstleistungen, die Ausführung von Wartungs- und Serviceleistungen an technischen Anlagen und an den Gebäuden oder die Durchführung/Überwachung der regelmäßig durchzuführenden technische Prüfungen und Kontrollen, werden von der Gesellschaft externe Facility Mana-

ger beauftragt. Folgende Facility Manager waren zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes beauftragt:

- Goldbeck Gebäudemanagement GmbH, Geschäftsstelle Mannheim, Goldbeckstr. 7, 69493 Hirschberg a. d. Bergstr.
- HYPA technisches Facility Management, Industriestr. 4, 70565 Stuttgart
- Mercurius Services GmbH, Börsenstr. 2–4, 60313 Frankfurt/Main
- Gegenbauer Facility Management GmbH, Niederlassung Ratingen, Christinenstraße 2, 40880 Ratingen
- Griebel Hausmeister- und Gebäudereinigungs GmbH, Tulpenstr. 23, 93128 Regenstauf

Zur steuerrechtlichen Beratung auf Fondsebene für die Belange gemäß § 5 InvStG wurde Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, für umsatzsteuerliche Belange das Steuerberatungsbüro Sabine Houben, Stolberg mandatiert. Als Makler, zur Durchführung und Unterstützung von Vermietungsleistungen, sind beauftragt:

- TRUMMER-Immobilien GmbH & Co. KG, Nußbergerstr. 6, 93059 Regensburg
- umbauter raum immobilien OHG, Kaiser-Friedrich-Ring 47, 65185 Wiesbaden

Mit der Bewertung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft nach § 250 Abs. 2 KAGB wurden mensching plus Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg beauftragt.

## Auslagerung

Die Gesellschaft hat neben allgemeinen EDV-Dienstleistungen die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

**Das Property Management** wurde zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes ausgelagert an:

- CBRE GmbH, Beisheim Center, Berliner Freiheit 2, 10785 Berlin

Die Gesellschaft hat die vorgenannten Property Manager mit der Objektverwaltung beauftragt. Zu den wesentlichen Pflichten der Property Manager gehören (ggf. ist die vorherige Zustimmung des Auftraggebers einzuholen):

- die kaufmännische Immobilienverwaltung (inklusive Objekteinrichtung, Objektpflege, Nebenkostenabrechnung, Objektcontrolling, Kontrolle und Koordination der Festlegungen des Mietvertrages, Beratung der Eigentümer zu Themen der Objektbetreuung)

- die technische Immobilienverwaltung (inklusive stetige Objektkontrolle vor Ort, Erarbeitung von anstehenden Budgetplanungen oder Investitionen in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer, Kontrolle der beauftragten Dienstleister)
- die Instandhaltung und Wertverbesserung (inklusive Information des Auftraggebers hinsichtlich erheblicher Reparaturmaßnahmen, Veranlassung des Ausschreibungsverfahrens, Beauftragung von Reparaturmaßnahmen)
- die Beauftragung, Vergabe und Kontrolle des Facility Management (inklusive Betreuung des Ausschreibungsverfahrens, Verhandlung und Abschluss von Verträgen zum Gebäudemanagement)
- die Objektbuchhaltung (inklusive Verbuchung von Geldein-/und -ausgängen, Mahnwesen, Verbuchen und Begleichung von Eingangsrechnungen, Steuern und Abgaben)
- Mieterbetreuung
- allgemeine Tätigkeiten und Aufgaben (inklusive regelmäßige Kontrolle der Mietflächen und deren Zustand, Anlegen und Führen der Objektunterlagen, Rückgabe und Übernahme von Mietflächen, Verhandlungen mit Behörden und Ämtern, Unterstützung im Rahmen der regelmäßig durchzuführenden Bewertungen, Unterstützung des Eigentümers beim Abschluss von Versicherungen, Abarbeitung von Versicherungsschäden)

Zusätzlich kann die Gesellschaft jeweils wählen, ob sie den Property Manager zusätzlich mit der Vermietung (inklusive Entwicklung von Vermietungskonzepten, Abschluss von Mietverträgen/Nachträgen zu den bestehenden Mietverträgen) beauftragt (oder aber diese an einen anderen Auftragnehmer vergibt oder aber selbst erbringt).

Die Aufzählung der beauftragten Property Manager entspricht dem Sachstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Im Zuge weiterer Objektankäufe können Aktualisierungen/Ergänzungen in der Aufzählung erforderlich werden.

Das **Asset Management** für in Deutschland belegene Objekte wird durch die Gesellschaft selbst durchgeführt. Im Falle von Auslandsinvestments pflegt die Gesellschaft das Asset Management an die jeweiligen lokalen AXA Real Estate Gesellschaften (wo vorhanden) auszulagern.

Die **Bewertung der Vermögensgegenstände** im Hinblick auf die Bewertung der Immobilien vor Erwerb und regelmäßig während der Haltezeit wurde auf von der Gesellschaft für das Sondervermögen bestellte externe Bewerter ausgelagert:

Die Ankaufsbewertung erfolgt durch:

- Karsten Hering  
Dipl.-Ing., Dipl.-SV (DIA), MRICS, Chartered Surveyor, CIS HypZert (F), von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Carsten Ackermann, Hagen  
Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom (ebs), MRICS CIS HypZert (F), von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mit der regelmäßigen Bewertung der Immobilien wurden beauftragt:

- Dipl.-SV Richard Umstätter DIA, Wiesbaden  
von der IHK Wiesbaden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Dipl.-SV ( DIA ) Heiko Glatz, Frankfurt am Main  
von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Architekt Dr.-Ing. Dipl.-Ing. Detlef Giebelen, Tönisvorst  
CIS HypZert (F), MRICS, von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Auswahl der Bewerter erfolgt auf der Grundlage eines internen Geschäftsverteilungsplanes unter Berücksichtigung möglicher Interessenkonflikte. Daher ist es im Einzelfall möglich, dass nicht sämtliche aufgeführte Bewerter für die Bewertung des AIF tätig werden.

Die externen Bewerter sind zuständig für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten, die für Rechnung des Sondervermögens bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des AIF beteiligt ist, erworben werden sollen. Der Ankaufsbewerter ist für die Bewertung der Vermögensgegenstände vor deren Ankauf („Ankaufsbewertung“), die weiteren Bewerter sind für die regelmäßige Wertermittlung („Regelbewertung“) zuständig. Die Gesellschaft hat die Bewerter gemäß den Anlagebedingungen des Sondervermögens, den Bestimmungen des KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung mit der Ermittlung der Verkehrswerte für die zum Sondervermögen gehörenden Immobilien beauftragt.

Die Aufgaben der Bewerter sind in der aktuellen Bewertungsrichtlinie der Gesellschaft näher beschrieben. Bei Ausübung ihrer Tätigkeit haben die Bewerter die Bewertungsrichtlinie, die standesrechtlichen Pflichten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie gegebenenfalls weitere berufsbezogene Verhaltensregeln einzuhalten.

Dienstleistungen im Rahmen des **Managements operationeller Risiken** sind an die AXA Real Estate Investment Managers S.A. ausgelagert.

Die Gesellschaft hat **Dienstleistungen im Bereich der Derivatetransaktionen** ausgelagert an AXA Investment Managers IF, Frankreich, und an AXA Investment Managers Paris, Frankreich.

Die Gesellschaft hat **Betrieb und Unterhalt eines Datawarehouses** sowie des **SAP-Systems** für die Fondsbuchhaltung an AXA Group Solutions, Köln sowie AXA Real Estate France SA, Paris ausgelagert. Systemadministration und Benutzerverwaltung basieren auf den AXA IM IT-Richtlinien betreffend Prozessen und Sicherheit.

Bei Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) und Spezial- AIF, die in richtlinienkonforme Vermögensgegenstände investieren:

- Portfoliomanagement
- Handel mit Finanzinstrumenten
- Handelsunterstützung
- Fondsbuchhaltung und weitere Back- und Middle-Office Tätigkeiten
- Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte
- Dienstleistungen im Bereich der Derivatetransaktionen

Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus den vorgenannten Auslagerungen ergeben:

- Die Property Manager, Asset Manager und Bewerter erbringen Dienstleistungen für mehrere Immobilien-Sondervermögen beziehungsweise Anlagevehikel und für Dritte.
- Die Asset Manager, Dienstleister im Bereich IT-Infrastruktur sowie Dienstleister im Bereich operationeller Risiken sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen.

## Interessenkonflikte

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Sondervermögen.

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondspersformance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- „Frequent Trading“,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, (sogenanntes Late Trading)
- Teilausführungen.
- Eigeninvestments des exklusiven Vertriebspartners

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

Bezogen auf den Geschäftsbereich Immobilien der Gesellschaft können insbesondere folgende Umstände oder Beziehungen zur Begründung von Interessenkonflikten führen:

- Anbahnung von Investitionen:  
Zuordnung von möglichen Transaktionen zu Vehikeln/Kunden der Gesellschaft.
- Vermietungsprozess:  
Die Gesellschaft verantwortet die Vermarktung freier Flächen bezogen auf mehrere Vehikel/Kunden, die Gesellschaft verantwortet die Auswahl der Mieter.
- Gruppenverflechtung:  
Konkurrierende Immobiliengeschäfte von Einheiten der AXA Gruppe, z.B. benachbarte Liegenschaften.
- Versicherung:  
Die Gesellschaft, als Teil eines Versicherungskonzerns, verantwortet den Versicherungsschutz der verwalteten Gebäude.



- **Gemeinschaftliche Investitionen:**  
Zusammenführung von Interessen mehrerer Kunden bei gemeinsamen Anlagegegenstand.

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

Die Gesellschaft gewährt dem exklusiven Vertriebspartner wiederkehrend – meist quartalsweise – Vermittlungsentgelte als Vermittlungsfolgeprovisionen.

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

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

## Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.axa-im.de](http://www.axa-im.de) erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. Juni.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf beauftragt.
4. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

## Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens

### Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

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

Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens erzielt werden, hat die Gesellschaft den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle möglichst 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.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der BaFin zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“). Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 1. 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. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Für die Zeit der Abwicklung kann die Verwahrstelle die der Gesellschaft zustehende Vergütung und Aufwendungen beanspruchen.

### Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Homepage der Gesellschaft ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sonder-

vermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Verwahrstelle erhältlich sind.

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Homepage der Gesellschaft ([www.axa-im.de](http://www.axa-im.de)) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

Bei Auflösung des Sondervermögens, hat die Gesellschaft auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht erlischt, einen Auflösungsbericht, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht, zu erstellen.

### Verschmelzung des Sondervermögens

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

Bevor dieses Sondervermögen mit einem anderen verschmolzen wird, muss die Gesellschaft nach Wahl des Anlegers entweder

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

## Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form. Den Anlegern sind zudem die wesentlichen Anlegerinformationen für das Investmentvermögen zu übermitteln, auf das die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der Frist zur Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

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

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

## Übertragung des Sondervermögens

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

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

### Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

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

## Weitere Sondervermögen, die von der Gesellschaft verwaltet werden

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

Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW-Sondervermögen)

- AXA Renten Euro
- AXA Europa
- AXA Welt
- AXA Wachstum Invest
- AXA Defensiv Invest
- AXA Chance Invest

Hinzu kommen 27 Spezial-AIF.

# 02 ALLGEMEINE UND BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN



## Allgemeine Anlagebedingungen

### Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Köln,** („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete

#### **Immobilien-Sondervermögen ImmoWert,**

die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen aufgestellten Besonderen Anlagebedingungen gelten.

### § 1 Grundlagen

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

### § 2 Verwahrstelle

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

stelle 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 9 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 gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50% der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

#### § 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
  - a) welche Immobilien für das 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 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.
  - g) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5% hinaus bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
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 den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Bundesanstalt“) auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
  - c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den Besonderen Anlagebedingungen genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektingeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 200 und 201 KAGB abweicht,

wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist und von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

### § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. 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. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
  - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
  - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

### § 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Erwerbbarkeit in Abhängigkeit von dem steuerlichen Status der Anleger im Sinne des Investmentsteuergesetzes in der Fassung vom 01.01.2018 (InvStG 2018) bzw. Folgefassung sowie der Übertragbarkeit der Anteile, der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Wahrung 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. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbrieftung ist ausgeschlossen.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können grundsätzlich bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile an der jeweiligen Anteilklasse nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen. Das Nähere regeln die Besonderen Anlagebedingungen, das Verkaufsprospekt bzw. die für das Sondervermögen vorgesehenen Zeichnungsvereinbarungen.
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. Anleger, die ihre Anteile vor dem 21. Juli 2013 erworben haben, können vorbehaltlich des Absatzes 5 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. Für Anleger, die ihre Anteile vor dem 21. Juli 2013 erworben haben, sind Anteilrückgaben, soweit diese 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 zum nächstfolgenden Rücknahmetermin 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. Beim Anteilklassentausch finden die in den vorherigen Absätzen genannten Kündigungs- und Mindesthaltepflicht keine Anwendung. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen. Das nähere Verfahren regelt der Verkaufsprospekt.
7. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
8. 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).
9. Insbesondere hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze

der Anleger befristet zu verweigern und aussetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10% unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20% unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

10. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 8 und Absatz 9 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederauf-

nahme 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.

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

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. 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 Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im 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 11 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 ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen 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 bekannt gemacht. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Übertragung unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
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, wenn diese nach der Änderung mit den

bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft diese ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.

2. Änderungen der Anlagebedingungen, einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
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 Inkrafttreten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

### § 19 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## Besondere Anlagebedingungen

### Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**AXA Investment Managers Deutschland GmbH, Köln,**  
 (“Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen

**ImmoWert,**

die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten.

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens.
2. 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. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
  - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
  - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 4 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.
2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

### § 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem

Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

### § 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

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

### § 7 Derivate mit Absicherungszweck – Wahlvorbehalt

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



Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
  - c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
  - d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
  - e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.
3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von 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 die 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 für Finanzdienstleistungsaufsicht („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

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

## § 9 Anlageausschluss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände des Rates eines Anlageausschusses bedienen.

## ANTEILKLASSEN

### § 10 Anteilklassen

Für das Sondervermögen können die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen sowie ihrer Übertragbarkeit unterscheiden:

VB = voll steuerbefreit,

TB = teilweise steuerbegünstigt,

NB = nicht steuerbegünstigt.

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

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

#### § 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Abweichend von § 13 Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise nur einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo ermittelt.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 2,5%<sup>1)</sup> des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Der Rücknahmeabschlag beträgt bis zu 7%<sup>2)</sup> des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu. Beim Wechsel zwischen Anteilklassen i. S. d. § 12 Absatz 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen wird weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben.

#### § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Im Rahmen der Einführung von Anteilklassen kann das bisherige Sondervermögen in eine Anteilklasse umgewandelt werden, wobei diese Anteilklasse unter der Bezeichnung „NB“ weitergeführt wird.
2. Für das Sondervermögen können folgende weitere Anteilklassen gemäß § 11 und § 12 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Erwerbbarkeit in Abhängigkeit von dem steuerlichen Status der Anleger und der Übertragbarkeit der Anteile unterscheiden.
3. Anteile an der Anteilklasse „VB“ dürfen nur erworben und gehalten werden von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des InvStG 2018 bzw. Folgefassung. Diese sind:
  - inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68

der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;

- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
  - inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
  - den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.
4. Anteile an der Anteilklasse „TB“ dürfen nur erworben und gehalten werden von teilweise steuerbegünstigten Anlegern im Sinne des InvStG 2018 bzw. Folgefassung. Diese sind
    - inländische juristische Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile an dem Sondervermögen nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind oder
    - von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nicht unter den vorhergehenden ersten Spiegelstrich fallen oder vergleichbare ausländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amt- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.
  5. Anteile an der Anteilklasse „NB“ dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklassen „VB“ und „TB“ nicht erfüllen, nicht rechtzeitig zu den von der Gesellschaft festgelegten Stichtagen nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse „VB“ bzw. „TB“ nicht rechtzeitig beantragt haben. Das Nähere hierzu (Stichtage und Nachweispflichten) regelt das Verkaufsprospekt.
  6. Zum Nachweis der in Absatz 3 genannten Voraussetzungen hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 oder 2 des Investmentsteuergesetzes zu übermitteln. Mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln („Periodischer Nachweis“).

<sup>1)</sup> Zurzeit 2,50%

<sup>2)</sup> Zurzeit: bis zum Ablauf des 3. Jahres nach Anteilerwerb 7%, danach bis zum Ablauf des 4. Jahres nach Anteilerwerb 5%, danach bis zum Ablauf des 5. Jahres nach Anteilerwerb 2% und ab dem 6. Jahr nach Anteilerwerb 0%. Dabei gelten bei mehreren zeitversetzten Anteilerwerben die zuerst erworbenen Anteile als zuerst veräußert (sog. „First in, First out-Prinzip“).

Zum Nachweis der in Absatz 4 genannten Voraussetzungen haben die Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 44a Absatz 8 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes zu übermitteln; mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln („Periodischer Nachweis“).

Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies dem Exklusivvertriebspartner und der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg oder bleibt er den Periodischen Nachweis schuldig, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger gehaltenen Anteile der Anteilklassen „VB“ und „TB“ zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse „NB“ i. S. d. § 12 Absatz 6 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen umzutauschen.

Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält und die auf Erträge der Anteilklassen „VB“ oder „TB“ entfallen, sind grundsätzlich den Anlegern der jeweiligen Anteilklasse ausbezahlen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen zugunsten der Anleger der jeweiligen Anteilklasse, auf deren Erträge die Befreiungsbeträge entfallen, zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben. Das verwendete Verfahren wird im Verkaufsprospekt erläutert.

7. Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile der Anteilklassen „VB“ und „TB“ nicht übertragen werden. Eine Übertragung von Anteilen der Anteilklassen „VB“ und „TB“ kann nur unter der Voraussetzung der ausdrücklichen Zustimmung durch die Gesellschaft erfolgen. Erfüllt ein Erwerber nicht die vorgenannten Voraussetzungen für diese Anteilklasse, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger gehaltenen Anteile der Anteilklassen „VB“ und „TB“ zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse „NB“ umzutauschen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12

Absätze 3–7 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.

8. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet. Die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, einschließlich der aus dem Fondsvermögen gegebenenfalls abzuführenden Steuern gegebenenfalls unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs werden ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet.
9. Abweichend von § 12 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen können die Anleger von der Gesellschaft nur einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo die Rücknahme der Anteile vorbehaltlich der jeweils geltenden Mindesthalte- und Rückgabefrist (s. § 12 Absatz 3 bis 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen) verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

## § 13 Kosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind
  - a) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,60%<sup>3)</sup> des Wertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen.
  - b) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder bebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,50%<sup>4)</sup> des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.
  - c) Werden für das Sondervermögen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,75%<sup>5)</sup> des von dem externen Bewerter nach § 231 Absatz 2 Ziffer 3 KAGB festgestellten Verkehrswertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie beanspruchen. Werden zwei externe Bewerter mit der Bewertung beauftragt, so wird

<sup>3)</sup> Zurzeit 0,60%

<sup>4)</sup> Zurzeit 1,50%

<sup>5)</sup> Zurzeit 1,75%

der arithmetische Mittelwert beider Gutachten durch die Gesellschaft errechnet und der Bemessung der Vergütung zu Grunde gelegt. Im Falle des Erwerbs, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten oder erworben wird, ist der anteilige vorgenannte Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen oder erworbenen Beteiligungsquote anzusetzen.

2. Die Gesellschaft zahlt für die Vertriebsleistungen eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,2%<sup>6)</sup> des jeweils zum Monatsultimo ermittelten Anteilspreises (Nettoinventarwert<sup>7)</sup>). Diese Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gemäß Absatz 1 abgedeckt.
3. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von 0,022% p.a. der Summe des Sondervermögens (Bruttofondsvermögen) errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
  - a) Kosten der externen Bewerter;
  - 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) einschließlich Steuern;
  - 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, der Änderung der Anlagebedingungen und ggf. der Ausschüttungen oder Theaurierungen und des Auflösungsberichtes;
  - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und

der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;

- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
  - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zulasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
  - k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
  - l) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern.
  - m) Grunderwerbssteuer für den Übergang von bei Ablauf der Kündigungsfrist im Sondervermögen verbliebenen Immobilien auf die Verwahrstelle.
5. Transaktionskosten
- Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten
- Die Regelungen unter Ziffern 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 Immobilien-Gesellschaften.

<sup>6)</sup> Zurzeit 0,2%

<sup>7)</sup> Nettoinventarwert = Wert des Sondervermögens

Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Ziffern 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 zulasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

7. 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 Kapitalanlagegesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Vergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

### § 14 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.
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, werden nicht einbehalten. 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 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich spätestens unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

### § 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01.07. und endet am 30.06.

## ANHANG

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Sondervermögen ImmoWert erworben werden dürfen.

- Schweiz:  
Erwerb bis zu einem Anteil von 15% des Sondervermögens

AXA Investment Managers Deutschland GmbH  
Im MediaPark 8a, 50670 Köln