

# grundbesitz europa

Verkaufsprospekt  
einschließlich Anlagebedingungen  
gültig ab 1. November 2015



# Verkaufsprospekt und Einführung

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz europa“ (das „Sondervermögen“) erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ (zusammen die „Anlagebedingungen“) sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Sondervermögen Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten 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 grundbesitz europa zu informieren.

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

Der Verkaufsprospekt ist von der RREEF Investment GmbH (nachfolgend „RREEF“ oder „Gesellschaft“ oder „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) erstellt und wird von dieser herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine mittelbare Investition in ein Immobilienprodukt mit Schwerpunkt in Europa wünschen. Er berichtet über die für eine Anlageentscheidung bedeutsamen Angaben bezüglich des Sondervermögens (einschließlich der Besonderheiten der jeweiligen Anteilkasse), insbesondere wesentliche Risiken, Kosten, die Anlagestrategie und die Anteile einschließlich deren Ausgabe- und Rücknahmemodalitäten. Die Anzahl der Anteile ist nicht beschränkt.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt.

Für die meisten Klagen im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist zumindest auch das Gericht am Sitz der Gesellschaft zuständig (gem. § 18 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“, § 32b sowie §§ 12,17 ZPO).

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 den Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des KAGB können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Die Kontaktdaten lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI, Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, Tel.: (030) 6 44 90 46-0, Fax: (030) 6 44 90 46-29, E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de), Internet: [www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de). Diese Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Verbraucher sind natürliche Personen, die in den grundbesitz europa zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gwerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

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

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

Eine Verwahrstelle ist mit der Überwachung des Bestands der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien beauftragt; die Gesellschaft darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle über die zum Sondervermögen gehörenden Immobilien verfügen. Zum Schutz der Anleger ist eine Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch einzutragen. Wenn kein Register besteht, ist die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung sicherzustellen. Weitergehende Informationen können dem Kapitel „Verwahrstelle“ entnommen werden.

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

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

Dieser Verkaufsprospekt und die darin enthaltenen Angaben entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Drucklegung. Die Angaben wurden nach bester Kenntnis zusammengestellt, es wurden nach Ansicht der Gesellschaft keine wesentlichen Umstände ausgelassen. Im Falle wesentlicher Änderungen wird dieser Verkaufsprospekt aktualisiert.

## Vertriebsgestattungen und -beschränkungen

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

## US-Personen

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

## In Frankreich ansässige Personen

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

RREEF Investment GmbH

Frankfurt am Main, 1. November 2015

Die Geschäftsführung

# Inhaltsverzeichnis

Sondervermögen .....	5	Kursänderungsrisiko von Aktien und sonstigen Wertpapieren .....	13
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen .....	5	Zinsänderungsrisiko .....	13
Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement .....	5	Risiko von negativen Habenzinsen .....	13
Übersicht über die Ziele, Anlagepolitik, Ertragsverwendung und Rückgabe von Anteilen .....	5	Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften .....	13
Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung .....	6	Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften .....	14
Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	7	Risiken bei Pensionsgeschäften .....	14
Verwahrstelle .....	7	Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten .....	14
Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle .....	7	Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile .....	15
Haupttätigkeiten der Verwahrstelle .....	7	Risiken aus dem Anlagespektrum .....	15
Unterverwahrung .....	8	Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen und Rückgaben (Liquiditätsrisiko) .....	15
Haftung der Verwahrstelle .....	8	Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile .....	16
Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung .....	8	Risiko aus der Anlage in bestimmte und nicht marktgehandelte Vermögensgegenstände .....	16
Kein Einsatz eines Primebrokers .....	8	Risiko durch Kreditaufnahme .....	16
Risikohinweise .....	8	Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern .....	16
Risiken einer Investition in Sondervermögen .....	8	Kontrahentenrisiken	
Schwankungen des Anteilwerts .....	8	inklusive Kredit- und Forderungsrisiko .....	16
Längere Mindestbindung für Neuanleger .....	9	Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken	
Besonderes Preisänderungsrisiko für Neuanleger .....	9	(außer zentrale Kontrahenten) .....	17
Geltung von Bestandsschutzregeln .....	9	Risiko durch zentrale Kontrahenten .....	17
Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen .....	9	Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften .....	17
Kündigung des Verwaltungsrechts der Gesellschaft/		Adressenausfallrisiken	
Erlöschen des Verwaltungsrechts/		bei Wertpapier-Darlehensgeschäften .....	17
Abwicklung des Sondervermögens .....	10	Operationelle und sonstige Risiken	
Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung .....	10	des Sondervermögens .....	17
Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte .....	10	Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen .....	17
Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen .....	10	Länder- oder Transferrisiko .....	17
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (Verschmelzung) .....	10	Rechtliche und politische Risiken .....	17
Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers .....	10	Schlüsselpersonenrisiko .....	18
Einstellung der Ausgabe neuer Anteile .....	11	Verwahrrisiko .....	18
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko) .....	11	Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko) .....	18
Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht .....	11	Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen .....	18
Bewertungsrisiken .....	12	Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens .....	18
Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage .....	12	Risiko des Verlusts der Qualifikation als Investmentfonds .....	18
Wertveränderungsrisiken .....	12	Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens .....	18
Kapitalmarktrisiko .....	12	Wesentliche Anlagegrenzen im Überblick .....	20
Inflationsrisiko .....	13	Profil des typischen Anlegers .....	21
Währungsrisiko .....	13		
Konzentrationsrisiko .....	13		

Bewerter und Bewertungsverfahren.....	21	Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen .....	34
Externe Bewerter .....	21	Anteilklassen im Überblick.....	35
Bewertung von Immobilien und Beteiligungen		Ausgabe und Rücknahme der Anteile .....	35
an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf .....	21	Ausgabe von Anteilen.....	35
Laufende Bewertung von Immobilien		Rücknahme von Anteilen .....	36
und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften .....	22	Mindesthalte- und Rückgabefristen .....	36
Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten		Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises .....	37
bei Immobilien .....	22	Order-Annahmeschluss und Abrechnung	
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik .....	23	von Kauf-/Verkaufsaufträgen .....	37
Anlagegegenstände im Einzelnen .....	24	Verfahren bei der Vermögensbewertung .....	37
Immobilien .....	24	Bewertung von Immobilien, Bauleistungen,	
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.....	24	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und	
Belastung mit einem Erbbaurecht .....	25	Liquiditätsanlagen .....	37
Liquiditätsanlagen .....	25	Immobilien .....	37
Anforderungen für Bankguthaben .....	26	Bauleistungen.....	38
Anforderungen für Geldmarktinstrumente.....	26	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.....	38
Anlagegrenzen für Wertpapiere		Liquiditätsanlagen .....	38
und Geldmarktinstrumente .....	27	Besondere Bewertungsregeln .....	
Mindestliquidität .....	27	für einzelne Vermögensgegenstände .....	38
Kreditaufnahme und Belastung		Nichtnotierte Schuldverschreibungen .....	38
von Vermögensgegenständen .....	27	Geldmarktinstrumente .....	38
Derivate zu Absicherungszwecken .....	27	Optionsrechte und Terminkontrakte .....	38
Optionsgeschäfte.....	29	Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile	
Terminkontrakte .....	29	und Wertpapier-Darlehen .....	39
Swaps.....	30	Auf Fremdwährung lautende	
Swaptions.....	30	Vermögensgegenstände .....	39
Credit Default Swaps .....	30	Wertpapier-Pensionsgeschäfte .....	39
In Wertpapieren verbrieftete Derivate .....	30	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände .....	39
Notierte und nichtnotierte Derivate .....	30	Ausgabeaufschlag/Rücknahmearabschlag –	
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte .....	30	Anteilklassen RC und IC .....	39
Derivategeschäfte zur Absicherung		Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise .....	39
von Währungsrisiken .....	30	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile .....	39
Wertpapier-Darlehen .....	31	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger .....	39
Wertpapier-Pensionsgeschäfte .....	31	Liquiditätsmanagement .....	40
Sicherheitenstrategie .....	31	Kosten .....	41
Arten der zulässigen Sicherheiten .....	31	Verwaltungs- und sonstige Kosten .....	41
Umfang der Besicherung .....	32	Angabe einer Gesamtkostenquote .....	44
Strategie für Abschläge der Bewertung		Sonstige Informationen, insbesondere Angaben	
(Haircut-Strategie) .....	32	zu Provisionen .....	45
Anlage von Sicherheiten .....	32	Ermittlung und Verwendung der Erträge .....	45
Wertentwicklung .....	32	Ermittlung der Erträge .....	45
Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital .....	32	Ertragsausgleichsverfahren .....	46
Börsen und Märkte .....	33	Verwendung der Erträge .....	46
Teilinvestmentvermögen .....	33	Zwischenaußschüttungen .....	46
Anteile .....	33	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert .....	47
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger .....	33	Gutschrift der Ausschüttungen/Kosten Dritter .....	47
Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen .....	34	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen	
Erwerb von Anteilen in der Anteilkasse IC –		Steuervorschriften .....	48
Mindestanlagesumme .....	34	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) .....	48

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung . . . . .	48	Auslagerungen . . . . .	57
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung . . . . .	49	Asset Management . . . . .	57
Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung . . . . .	49	Audit . . . . .	57
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien . . . . .	49	Compliance . . . . .	57
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	50	Fund Accounting . . . . .	57
Negative steuerliche Erträge . . . . .	50	Property Management . . . . .	57
Substanzauskehrungen . . . . .	50	Weitere Aufgaben . . . . .	57
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene . . . . .	50	Dienstleister . . . . .	57
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) . . . . .	50	Facility Management . . . . .	57
Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge . . . . .	50	Weitere Aufgaben . . . . .	58
Ausländische Mieterträge . . . . .	50	Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen . . . . .	58
Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien . . . . .	51	Interessenkonflikte . . . . .	58
Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien . . . . .	51	Faire Behandlung der Anleger/ Umgang mit Interessenkonflikten . . . . .	58
In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften) . . . . .	51	Leitmotiv . . . . .	58
Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften . . . . .	52	Einführung . . . . .	58
Negative steuerliche Erträge . . . . .	52	Zielsetzung . . . . .	59
Substanzauskehrungen . . . . .	52	Faire Behandlung der Anleger . . . . .	59
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene . . . . .	52	(Potenzielle) Wesentliche Interessenkonflikte . . . . .	59
Steuerausländer . . . . .	53	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer . . . . .	60
Solidaritätszuschlag . . . . .	53	Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse . . . . .	60
Kirchensteuer . . . . .	53	Auflösung des Sondervermögens . . . . .	60
Ausländische Quellensteuer . . . . .	53	Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse . . . . .	61
Ertragsausgleich . . . . .	53	Verschmelzung des Sondervermögens . . . . .	61
Gesonderte Feststellung, Außenprüfung . . . . .	53	Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen . . . . .	61
Zwischengewinnbesteuerung . . . . .	54	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB und sonstige wesentliche Informationen . . . . .	62
Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen . . . . .	54	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden . . . . .	62
Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung . . . . .	54	Anhang: Auslagerungsunternehmen und Dienstleister . . . . .	63
EU-Zinsrichtlinie/-Zinsinformationsverordnung . . . . .	55	Auslagerungen . . . . .	63
Grunderwerbsteuer . . . . .	55	Dienstleistungen . . . . .	64
Beschränkte Steuerpflicht in Österreich . . . . .	55	Gremien . . . . .	65
3%-Steuer in Frankreich . . . . .	56	Externe Bewerter . . . . .	66
		Allgemeine Anlagebedingungen . . . . .	67
		Besondere Anlagebedingungen . . . . .	75

## Sondervermögen

### Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „grundbesitz europa“. Es wurde am 27. Oktober 1970 unter dem vorherigen Fondsnamen „grundbesitz-invest“ für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Das Sondervermögen gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

Der Geschäftszweck des Fonds 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 welchen Vermögensgegenständen die Gesellschaft die Gelder der Anleger anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz (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 derartiges Sondervermögen wie das vorliegende Sondervermögen müssen vor deren Verwendung von der BaFin genehmigt werden.

Die Gesellschaft kann für ein Sondervermögen verschiedene Anteilklassen auflegen, mit denen jeweils unterschiedliche Rechte in Bezug auf Ertragsverwendung, Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, Währung des Anteilwerts einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, Verwaltungsvergütung, Mindestanlagesumme oder eine Kombination dieser Merkmale verbunden sein können. Seit 1. April 2008 sind Anteile von zwei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Verwaltungsvergütung, der erfolgsabhängigen Vergütung sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „RC“ und „IC“. Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“ sowie unter „Kosten“ beschrieben. Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilkasse IC am 1. April 2008 ausgegebenen Anteile am

Sondervermögen sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilkasse RC. Die Währung beider Anteilklassen lautet auf Euro.

Ausgestaltungsmerkmale für die Anteilklassen einschließlich WKN/ISIN finden sich zusammenfassend auch in der Übersicht „Anteilklassen im Überblick“.

### 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 in elektronischer und gedruckter Form kostenlos in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG, bei der RREEF Investment GmbH (Anschrift siehe Rückseite des Verkaufsprospektes), [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) sowie bei der Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH, 60612 Frankfurt am Main, [www.dws.de](http://www.dws.de), erhältlich.

Der Anleger kann zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Sondervermögens verlangen. Diese sind in elektronischer Form über die Internetseite der RREEF Investment GmbH unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) erhältlich. Sie können auch schriftlich bei der RREEF angefordert werden.

### Übersicht über die Ziele, Anlagepolitik, Ertragsverwendung und Rückgabe von Anteilen

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen den Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios mit Immobilien an ausgewählten Standorten in Mitgliedsländern der Europäischen Union (nachfolgend „EU“) und des Europäischen Wirtschaftsraumes (nachfolgend „EWR“) sowie sehr selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR an. Das Immobilienportfolio soll hinsichtlich der Standorte, Gebäude, Mieterstrukturen und Mietvertragslaufzeiten eine ausgewogene Mischung aufweisen. Ziel des Sondervermögens ist die Erzielung einer regelmäßig positiven Jahresrendite mit stabilen jährlichen Ausschüttungen bei möglichst geringen Wertschwankungen. Durch zielgerichtete Maßnahmen bei der Anlage und bei der Verwaltung der Objekte soll eine positive Wertentwicklung der Immobilien erreicht werden. Für das Sondervermögen wird in Immobilien der Sektoren Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie selektiv in Wohnimmobilien investiert. Die Anlageobjekte können auch über eine Mischnutzung verfügen. Die Auswahl der Immobilien obliegt der Gesellschaft und erfolgt unter anderem nach den Kriterien der Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Im Anlagefokus stehen Immobilien, die an solvente Unternehmen vermietet sind und sich in guten Lagen wirtschaftlich attraktiver Immobilienmärkte befinden. Ein ausgewogener Mietermix und eine hohe Auslastung der Immobilien

sollen die Chance für eine solide Vermietungs- und Ertragssituation bieten. Zudem sollen sich die Objekte an Standorten befinden, für die entsprechend ihrer Nutzungsart die Erwartung einer positiven Langfristentwicklung besteht.

Begrenzt können auch Objekte mit Anfangsleerständen und Revitalisierungsbedarf zum Zwecke einer beabsichtigten Wertsteigerung erworben werden. Solche Immobilien sollen durch Maßnahmen wie z.B. Leerstandsabbau, Neu- und Wiedervermietung, Mieterbetreuung, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, mit einem kalkulierbaren Aufwand am Markt neu positioniert und damit auch besser vermietet werden. Mit der Umsetzung dieser Strategie erwartet die Gesellschaft gesteigerte Chancen auf regelmäßig höhere erzielbare Mieterträge und auf die Realisierung von Wertsteigerungen bzw. attraktiver Verkaufserlöse; gleichzeitig steigen damit aber auch die Risiken, z.B. wenn die Leerstandsquote nicht wie geplant abgebaut und hierdurch eine geplante Rendite nicht realisiert werden kann.

Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien können für das Sondervermögen vereinzelt auch ausgewählte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen erworben werden. Voraussetzung für den Erwerb ist eine positive Einschätzung der zukünftigen Vermietbarkeit und eine ausreichende Prognosesicherheit im Hinblick auf Baukosten und Bauzeit. Projektentwicklungen werden ausschließlich mit der Absicht durchgeführt, regelmäßig Mieterträge aus den zu entwickelnden Immobilien zu erzielen.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften trägt das Sondervermögen.

Die Gesellschaft darf Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte aller Immobilien aufnehmen.

Bis zu 49% des Vermögens des Sondervermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Soweit für das Sondervermögen Geldmarktinstrumente als liquide Anlagen erworben werden, müssen diese mindestens über eine Bonitätseinstufung „Investment Grade“ verfügen. Nähere Angaben in Bezug auf diese und andere liquide Mittel können dem Abschnitt „Liquiditätsanlagen“ entnommen werden. Beabsichtigt ist, die Anlage in liquide Mittel für das Sondervermögen gering zu halten, um eine Verwässerung der Ertragschancen aus Immobilien durch einen zu hohen Einfluss von liquiden Mitteln mit deren gegenwärtig geringer Verzinsung am Geldmarkt auf die Gesamtwertentwicklung des Sondervermögens gering zu halten. Für das Sondervermögen können Derivate ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt werden, um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern.

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge des Sondervermögens aus.

Die Anleger können von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich, vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen, die Rücknahme der Anteile verlangen. Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben („Bestandsanleger“), können Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen tätigen. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Rückgabefrist von zwölf Monaten, die durch Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird, möglich. Anleger, die Anteile vor dem 1. Januar 2013 erworben haben, müssen keine Mindesthaltefrist einhalten. Für Anleger, die Anteile nach dem 21. Juli 2013 erworben haben oder erwerben („Neuanleger“), ist – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages – eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens zwölf Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Idealerweise sollten Anleger einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, d.h. einen Anlagehorizont von mindestens fünf (5) Jahren, haben.

Die Gesellschaft hat jederzeit das Recht, das Verwaltungsrecht bezüglich des Sondervermögens zu kündigen.

## Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“). Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder

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

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) der Gesellschaft bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandsentstaltungen, die aus dem Sondervermögen

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

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandsersättigungen 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 beschriebene Sondervermögen ist die am 5. Mai 1970 gegründete RREEF Investment GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH.

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind in dem Kapitel „Gremien“ dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

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

## Verwahrstelle

### Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die State Street Bank GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht und unterliegt der Überwachung durch die BaFin. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts in dem Kapitel „Gremien“.

## Haupttätigkeiten 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 Unterverwahrern 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 von Mitteln des Sondervermögens in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben mit den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen vereinbar sind. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage dieser Mittel in Bankguthaben sowie Verfügungen über diese 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 Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.
- Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen.

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

## Unterverwahrung

Die für das Sondervermögen gehaltenen Wertpapiere und Einlagenzertifikate werden derzeit ausschließlich bei den nachstehend genannten Unterverwahrern/Lagerstellen verwahrt:

Name des Unterverwahrers	Land
Clearstream Banking AG	Deutschland
Euroclear Bank S.A.	Luxemburg

Eine Verwahrung insbesondere ausländischer Wertpapiere bei weiteren Unterverwahrern im Ausland ist grundsätzlich möglich, über die Beauftragung wird die Verwahrstelle die Gesellschaft entsprechend informieren. Nach Angaben der Verwahrstelle ergeben sich aus der Unterverwahrung keine Interessenkonflikte.

## Haftung der Verwahrstelle

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

## Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung

Die Haftung der Verwahrstelle entspricht den gesetzlichen Bestimmungen des KAGB, wobei zu beachten ist, dass nicht beabsichtigt ist, der Verwahrstelle eine nach den Regeln des KAGB gesetzlich mögliche Haftungsfreistellung zu gestatten. Die Gesellschaft hat mit der Verwahrstelle derzeit keine Vereinbarung hinsichtlich einer Haftungsfreistellung getroffen.

## Kein Einsatz eines Primebrokers

Ein Primebroker ist ein Kreditinstitut im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nr. 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013, eine Wertpapierfirma im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nr. 1 der Richtlinie 2004/39/EG oder eine andere Einheit, die einer Regulierungsaufsicht und ständigen Überwachung unterliegt und professionellen Anlegern Dienstleistungen anbietet, in erster Linie, um als Gegenpartei Geschäfte mit Finanzinstrumenten im Sinne der Richtlinie 2011/61/EU zu finanzieren oder durchzuführen, und die möglicherweise auch andere Dienstleistungen wie Clearing und Abwicklung von Geschäften, Verwaltungsdienstleistungen, Wertpapier-Darlehen und individuell angepasste Technologien und Einrichtungen zur betrieblichen Unterstützung anbietet. Ein Primebroker wird für das Sondervermögen nicht eingesetzt.

## Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Sondervermögen sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Sondervermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger kann sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

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

## Risiken einer Investition in Sondervermögen

Die unten stehenden Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert bzw. auf den Wert des vom Anleger investierten Kapitals sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Anlage in das Sondervermögen auswirken.

## Schwankungen des Anteilwerts

Der Anteilwert des Sondervermögens berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der Summe der zuletzt festgestellten Werte aller Vermögensgegenstände im Vermögen des Sondervermögens abzgl. der Summe der angesetzten Werte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Anteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilwert.

**Insbesondere Anleger der Anteilklassen RC und IC, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Sondervermögens erworben haben oder erwerben (nachfolgend „Neuanleger“), werden zudem auf folgende besondere Risiken hingewiesen:**

#### **Längere Mindestbindung für Neuanleger**

Bestandsanleger (Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben) können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR zurückgeben. Darüber hinausgehende Beträge können Bestandsanleger nur dann zurückgeben, wenn sie die Anteile bereits 24 Monate gehalten haben. Neuanleger, d.h., Anleger, die ihre Anteile nach dem 21. Juli 2013 erworben haben (nachfolgend „Neuanleger“), können ihre Anteile – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrags – immer erst nach Ablauf einer Frist von 24 Monaten („Mindesthaltefrist“) zurückgeben. 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 Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der zwölfmonatigen 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 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

#### **Besonderes Preisänderungsrisiko für Neuanleger**

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

#### **Geltung von Bestandsschutzregeln**

Für Bestandsanleger, die Anteile an dem Fonds vor Änderung der Anlagebedingungen zum Zwecke der Anpassung an das Investmentgesetz in der ab dem 8. April 2011 geltenden Fassung erworben haben, d.h. vor dem 1. Januar 2013, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten als erfüllt. Für Neuanleger und diejenigen Bestandsanleger, die zwischen dem 1. Januar 2013 und dem 21. Juli 2013 (einschließlich) Anteile erworben haben, gilt diese Bestandsschutzregel nicht; es finden die in den zuvor genannten Aufzählungspunkten genannten Regelungen Anwendung.

#### **Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen**

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. Eine zeitweilige Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung führen, was letztendlich typischerweise zur Abwicklung des Sondervermögens führen wird.

Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. sein: wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Außergewöhnliche Umstände liegen nach dem KAGB auch vor, wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens erklärt hat. In diesem Falle ist die Gesellschaft von Gesetzes wegen verpflichtet, die Rücknahme von Anteilen aussetzen.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ 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. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund nicht gegebener Rückgabemöglichkeiten während der Rücknahmeaussetzung nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren.

Das gleiche Risiko besteht, wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt und aufgrund dessen Anteile nicht zurückgenommen werden.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanlagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme zu einem Wert unterhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswerts zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme. Eine vorübergehende Aussetzung kann spätestens nach Ablauf von 36 Monaten zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme, zum automatischen Erlöschen des Verwaltungsrechts der Gesellschaft und zum

Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle führen, die dieses abzuwickeln hat (siehe Abschnitt „Kündigung des Verwaltungsrechts der Gesellschaft/Erlöschen des Verwaltungsrechts/Abwicklung des Sondervermögens“). Zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme kann es z.B. kommen, wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums beschafft werden kann. Eine Abwicklung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre, in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen. Zudem kann eine Abwicklung des Sondervermögens im Zusammenhang mit einer Aussetzung der Rücknahme aufgrund außergewöhnlicher Umstände, z.B. einer Rücknahmeaussetzung mangels Liquidität, zu erheblichen Verlusten durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch unterhalb des Verkehrswerts führen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko von erheblichen Wertverlusten seiner Kapitalanlage.

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

**Kündigung des Verwaltungsrechts der Gesellschaft/Erlöschen des Verwaltungsrechts/Abwicklung des Sondervermögens**  
Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Kündigung des Verwaltungsrechts steht im kaufmännischen und pflichtgemäßem Ermessen der Gesellschaft; eines besonderen Kündigungsgrunds bedarf es nicht. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Auspruch der Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung – die Kündigungsfrist beträgt gemäß den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ mindestens sechs Monate – ganz auflösen, d.h. insbesondere sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens innerhalb des Kündigungszeitraums veräußern und die Verbindlichkeiten des Sondervermögens begleichen. Sofern der Gesellschaft die vollständige Auflösung des Sondervermögens nicht innerhalb der Kündigungsfrist gelingt, z.B. weil sich die Immobilien innerhalb des Kündigungszeitraums nicht zu mindestens den Verkehrswerten veräußern lassen, geht das Verfügungsrecht über das dann noch verbliebene Sondervermögen, bestehend aus den bis zum Ablauf der Kündigungsfrist durch die Gesellschaft nicht veräußerten Vermögensgegenständen, nach Ablauf des Kündigungszeitraums auf die Verwahrstelle über. Diese hat das Sondervermögen endgültig abzuwickeln, es sei denn, sie überträgt das Verwaltungsrecht für das Sondervermögen mit Genehmigung der BaFin auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft.

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

Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen Steuern, z.B. Grunderwerbsteuern

aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile an dem Sondervermögen nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragsteuern belastet werden.

#### **Beeinflussung des individuellen Ergebnisses**

##### **durch steuerliche Aspekte**

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

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

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen nach Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft 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.

#### **Übertragung aller Vermögensgegenstände**

##### **des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (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 Steuern 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 am Sondervermögen zum Zeitpunkt der Anschaffung.

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

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten und ihre Anlage – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren.

Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder

eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag reduziert den Erfolg einer Anlage und kann ihn insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer sogar aufzehren.

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

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Absatz 1 Satz 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. Anleger müssen daher damit rechnen, dass sie nach ihrer Erstinvestition keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen – zumindest zeitweilig – mehr erwerben können. Die hierdurch gleichzeitig hervorgerufene eingeschränkte Verfügbarkeit von Anteilen an dem Sondervermögen kann ferner dazu führen, dass ein Anleger auch von Dritten keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen erwerben kann (sofern solche Drittangebote überhaupt bestehen) oder nur zu einem Preis, der deutlich über dem von der Gesellschaft bzw. der Verwahrstelle ermittelten Wert eines Anteils liegt.

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

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Immobilienpreisen, Mietniveau, Zinssätzen und Wechselkursen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind.

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

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

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und den Verkehrswerten 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, Mietausfälle, sinkendes Mietniveau, Vermietungskosten sowie Schwankungen der Immobilienrendite, 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 oder weniger geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen

erforderlich machen, die nicht vorhergesehen wurden. Diese Risiken können eintreten, selbst wenn die Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur anstrebt. Risiken können trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit auftreten.

- Risiken können sich ergeben aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben), sofern sie nicht aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen zu 100% versichert sind.
- Immobilien können einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Dieses Risiko kann selbst dann für das Sondervermögen zutreffen, wenn diese Risiken versichert werden, wobei die Gesellschaft nach wirtschaftlichen und sachlichen Erwägungen entscheiden kann, ob und in wieweit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden.
- Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken durch Schäden dieser Art nicht auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z.B. auch durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukosten-erhöhungen und Terminverzögerungen können sich auch bei Abschluss von Generalunternehmerverträgen mit ausgewählten Vertragspartnern ergeben. Zudem kann der Erfolg der Vermietung von der Nachfragesituation erst im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig sein, sodass hier ein höheres Prognoserisiko bestehen kann.
- Risiken aus Baumängeln oder sich verändernden behördlichen Auflagen werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotzdem sind Risiken aus Schäden dieser Art nicht 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 – auch bezeichnet als DBA –, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzeslage nachteilig 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 Währungschancen und -risiken.

- Im Zuge der Veräußerung einer Immobilie können Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Markt fehlen.
- Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt einerseits zur Erzielung eines 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 Belegungsstaates). 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 Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Fonds-Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Für das gesamte Portfolio gilt eine 30%-Kreditaufnahmegrenze für langfristige Kredite. Nähere Angaben können den Abschnitten „Einsatz von Leverage (Hedgewirkung)/Fremdkapital“ sowie „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ entnommen werden. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien vermindert ggf. die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge von Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen“) kann somit steigen.
- Bei Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft kann dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

### Bewertungsrisiken

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

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

### Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen auch Risiken enthalten. Sollte innerhalb der für Liquiditätsanlagen vorgesehenen Grenze (max. 49% des Sondervermögens dürfen in liquiden Mitteln, wie z.B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) ein höherer Anteil des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen investiert sein, so erhöhen sich diese Risiken entsprechend. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das Sondervermögen ein solcher höherer Anteil in Liquiditätsanlagen, z.B. nach Veräußerung eines größeren Immobilienportfolios, gehalten wird. Liquiditätsanlagen können gegenüber einer Immobilieninvestition mitunter eine geringere Rendite erzielen, sodass der Anleger insbesondere bei einem höheren prozentualen Anteil des Volumens des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen eine geringere Rendite erzielt.

### Wertveränderungsrisiken

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

### Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft

sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

#### **Inflationsrisiko**

Die Inflation kann ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände beinhalten. 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 Währung des Sondervermögens angelegt sein. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Währung des Sondervermögens, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Sondervermögens.

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

#### **Konzentrationsrisiko**

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

#### **Kursänderungsrisiko von Aktien und sonstigen Wertpapieren**

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

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

#### **Risiko von negativen Habenzinsen**

Guthaben bei der Verwahrstelle werden zu marktüblichen Konditionen verzinst. Dabei ist ein negativer Zinssatz nicht auszuschließen.

#### **Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften**

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

- Durch die Verwendung von Derivaten können potenzielle Verluste entstehen, die unter Umständen nicht vorhersehbar sind und sogar die Einschusszahlungen überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswerts können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontrakts 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 Vermögenswerts 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 Vermögens des Sondervermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der

Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.

- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, sodass die 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 Geschäfts zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, so genannte Over-the-counter (OTC)-Geschäfte, können zusätzlich insbesondere folgende Risiken auftreten:

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

Die Risiken sind bei Derivategeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß. Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z.B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z.B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

### Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

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

### Risiken bei Pensionsgeschäften

Gibt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so verkauft sie diese und verpflichtet sich, sie gegen Aufschlag nach Ende der Laufzeit zurückzukaufen. Der zum Laufzeitende vom Verkäufer zu zahlende Rückkaufpreis nebst Aufschlag wird bei Abschluss des Geschäfts festgelegt. Sollten die in Pension gegebenen Wertpapiere während der Geschäftslaufzeit an Wert verlieren und die Gesellschaft sie zur Begrenzung der Wertverluste veräußern wollen, so kann sie dies nur durch die Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts tun. Die vorzeitige Kündigung des Geschäfts kann mit finanziellen Einbußen für das Sondervermögen einhergehen. Zudem kann sich herausstellen, dass der zum Laufzeitende zu zahlende Aufschlag höher ist als die Erträge, die die Gesellschaft durch die Wiederanlage der erhaltenen Barmittel erwirtschaftet hat.

Nimmt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so kauft sie diese und muss sie am Ende einer Laufzeit wieder verkaufen. Der Rückkaufpreis wird bereits bei Geschäftabschluss festgelegt. Die in Pension genommenen Wertpapiere dienen als Sicherheiten für die Bereitstellung der Liquidität an den Vertragspartner. Etwaige Wertsteigerungen der Wertpapiere kommen dem Sondervermögen nicht zugute.

### Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte Sicherheiten, sofern sie nicht selbst verpflichtet ist, Sicherheiten zu stellen. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebenen Wertpapiere können im Wert steigen. Die gehaltenen Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten, in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen oder Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die erhaltenen 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 dürfen (so genannte Zielfonds, die im Rahmen der Liquiditätsanlagen erworben werden dürfen, nachfolgend „Zielfonds“), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Zielfonds enthaltenen Vermögensgegenständen 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 evtl. 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 diese Zielfondsanteile zurückgibt.

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

Die so genannte transparente Besteuerung für Investmentfonds gilt, wenn das Sondervermögen unter die steuerrechtliche Bestandsschutzregelung fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegeraden nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf des Bestandsschutzes muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen erfüllen; dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden. Hält das Sondervermögen Anteile an Zielfonds, gelten die Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen erfüllt. Verstoßen Zielfonds, die keinem Bestandsschutz (mehr) unterliegen, gegen die steuerlichen Anlagebestimmungen, muss das Sondervermögen diese so schnell wie möglich und soweit dies zumutbar ist veräußern, um weiterhin als Investmentfonds angesehen zu werden, es sei denn, die Gesellschaft hält diese Zielfondsanteile im Rahmen einer Grenze von bis zu 10% des Werts des Sondervermögens. Kommt das Sondervermögen einer notwendigen Veräußerung von Zielfonds nicht nach, dann

ist es steuerlich kein Investmentfonds mehr, sondern wird nach den Regeln für Kapital-Investitionsgesellschaften besteuert. Hierdurch droht eine Besteuerung der Erträge auf der Fondsebene mit Körperschaftsteuer und ggf. auch Gewerbesteuer. Zudem werden die Ausschüttungen von Kapital-Investitionsgesellschaften als steuerpflichtige Dividenden beim Anleger behandelt.

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

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z.B. Marktentge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Das Sondervermögen investiert überwiegend in Immobilien in der EU und dem EWR, sehr selektiv erfolgt eine Investition in Länder außerhalb der EU oder dem EWR (vgl. Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“). Schwerpunkt sind Gewerbeimmobilien. Es besteht damit sowohl ein geografischer Schwerpunkt als auch ein sektoraler Schwerpunkt, sodass ein Konzentrationsrisiko besteht. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr.

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

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann, bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann ggf. 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 Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. zuletzt angesetztem Wert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

## Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

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

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

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Sondervermögens führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann die Gesellschaft veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse die vom Gesetz (maximal 49% des Sondervermögens dürfen in liquiden Mitteln, wie z.B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) oder von der Gesellschaft intern für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können dessen Wertentwicklung beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Liquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens die Mittel nicht zu oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann. Dies kann etwa der Fall sein, wenn Mittelzuflüsse oder Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien nicht kurzfristig in Immobilien investiert oder reinvestiert werden können, weil eine Immobilieninvestition wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, z.B. bei zu hohen Marktpreisen.

## Risiko aus der Anlage in bestimmte und nicht marktgehandelte Vermögensgegenstände

Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände weiterveräußert werden können. Zudem sind bei einer Weiterveräußerung Abschläge oder zeitliche Verzögerungen möglich. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten ggf. nicht oder nur mit

hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl durch das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können; das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften prinzipiell eher illiquide sind.

## Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den in den Abschnitten „Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital“ sowie „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen. 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 wirtschaftlich negativ auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

## Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

Nach der Anlagestrategie 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. Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens möglicherweise an einem Tag, der kein Bewertungstag ist, auf Marktentwicklungen in den Regionen/Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Bewertungstag, der kein Handelstag in diesen Regionen/Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann die Gesellschaft gehindert sein, dem Sondervermögen zugeordnete Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit der Gesellschaft nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann. Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen und dadurch der Wert des Vermögens des Sondervermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückhalten.

#### **Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken**

##### **(außer zentrale Kontrahenten)**

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

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

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – nachfolgend „CCP“) tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für das Sondervermögen ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird der CCP 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 sollen, 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 das Sondervermögen kann daraus folgen, dass die gestellten Sicherheiten wegen der zwischenzeitlichen Verschlechterung der Bonität des Emittenten bzw. steigender Kurse der in Pension gegebenen Wertpapiere nicht mehr ausreichen, um den Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft der vollen Höhe nach abzudecken. Werden die Sicherheiten bei einer anderen Einrichtung als der Verwahrstelle des Sondervermögens verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Vertragspartners außerdem ggf. nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

#### **Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehengeschäften**

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 volumnäßig abgesichert ist. Werden die Sicherheiten bei einer anderen Einrichtung als der Verwahrstelle des Sondervermögens verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Entleihers außerdem ggf. nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

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

Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren. Die nachfolgenden operationellen und sonstigen Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

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

Das Sondervermögen bzw. die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen 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 oder fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes oder aus 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 der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung eingesetzten Personen ab. Die personelle Zusammensetzung der Gesellschaft und der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

#### **Verwahrungsrisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen, insbesondere im Ausland, ist ein Verlustrisiko verbunden, das u.a. aus Insolvenz- oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers oder aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstands 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. Für den Verlust eines durch die Verwahrstelle oder einen Unterverwahrer verwahrten Vermögensgegenstands ist grundsätzlich die Verwahrstelle verantwortlich. Die Gesellschaft hat die Verwahrstelle sorgfältig ausgewählt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ersatzansprüche gegen die Verwahrstelle nicht oder nicht vollständig realisiert werden können.

#### **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 in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden,

dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Eine Änderung kann möglicherweise auch rückwirkend erfolgen.

#### **Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter**

##### **Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens**

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

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

Das Sondervermögen unterliegt den Vorschriften des Investmentsteuergesetzes und sollte aufgrund seiner Ausgestaltung als Investmentfonds qualifizieren mit der Folge, dass das Sondervermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit ist und das Transparenzprinzip gilt. Die Kriterien für die Qualifikation als Investmentfonds wurden durch das AIFM-Steuernpassungsgesetz vom 18. Dezember 2013 neu gefasst und sind teilweise auslegungsbedürftig. Die genaue Auslegung der Kriterien durch die Finanzverwaltung ist zurzeit noch nicht ausreichend geklärt. Es besteht somit das Risiko, dass das Sondervermögen nicht als Investmentfonds, sondern als Kapitalinvestitionsgesellschaft qualifiziert mit der wesentlichen Folge, dass das Sondervermögen selbst mit seinen Einkünften der Körperschaft- und Gewerbesteuer unterliegt. Auf Anlegerebene gelten dann grundsätzlich die Regelungen hinsichtlich der Besteuerung von Kapitalgesellschaften.

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

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden

Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: nachhaltige Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigten werden. Einzelheiten zu den Anlagezielen und der Anlagepolitik sind in den Abschnitten „Übersicht über die Ziele, Anlagepolitik, Ertragsverwendung und Rückgabe von Anteilen“ sowie „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ beschrieben. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen (siehe die nachfolgende Tabelle) leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

Das Risikoprofil des Sondervermögens beinhaltet eine Kombination, insbesondere aus Risiken einer Anlage in Sondervermögen, Risiken aus der Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, Risiken aus der Liquiditätsanlage und steuerlichen Risiken.

Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt. Das Marktzinsänderungsrisiko führt zu Bewertungsschwankungen insbesondere bei den Wertpapieren; ebenfalls führen Bonitätsrisiken aus Rating-Veränderungen der Emittenten zu veränderten Bewertungsansätzen.

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer Form über die Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) erhältlich.

Die im Kapitel „Risikohinweise“ beschriebenen wesentlichen Risiken können die Wertentwicklung der Anlage in das Sondervermögen negativ beeinflussen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Es wird insbesondere auf das Risiko der Rücknahmeaussetzung bei außergewöhnlichen Umständen und im Zusammenhang mit einer Kündigung des Verwaltungsrechts hingewiesen, deren Einzelheiten in dem Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen“ aufgeführt sind, sowie auf das Risiko aus (indirekten) Immobilieninvestitionen, welches im Abschnitt „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ erläutert ist.

Im Sinne einer Risikobegrenzung werden die nachfolgenden, durch das KAGB und Anlagebedingungen des Sondervermögens vorgeschriebenen wesentlichen Anlagegrenzen durch die

Gesellschaft beachtet. Zu den Details der Anlagegrenzen vergleichen Sie bitte die Angaben im Kapitel „Anlagegegenstände im Einzelnen“.

## Wesentliche Anlagegrenzen im Überblick

### Immobilien

Grundstücke im Zustand der Bebauung  
(siehe Abschnitt „Immobilien“)

max. 20% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens (inkl. Kredite)

Einzelimmobilienwerte  
(siehe Abschnitt „Immobilien“)

Einzelimmobilie: max. 15%;  
Gesamtwert aller Einzelimmobilien mit  
mehr als 10% nicht mehr als 50%  
jeweils bezogen auf Vermögen des  
Sondervermögens (inkl. Kredite)

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung  
des Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages  
erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat  
(siehe Abschnitt „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“)

max. 30% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens (inkl. Kredite)

### Mindestliquidität

Mindestliquidität  
(siehe Abschnitt „Mindestliquidität“)

min. 5% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens

### Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Langfristige Kredite  
(siehe Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“)

max. 30% bezogen  
auf Verkehrswerte der Immobilien

Kurzfristige Kredite  
(siehe Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“)

max. 10% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens (inkl. Kredite)

### Währungsrisiken

Währungskursrisiken (siehe Abschnitt „Währungsrisiko des Sondervermögens“),  
bei Überschreiten der Quote muss die Gesellschaft Derivategeschäfte einsetzen  
(siehe Abschnitt „Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken“)

max. 30% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens

### Liquiditätsanlagen

Liquiditätsanlagen  
(siehe Abschnitt „Liquiditätsanlagen“)

max. 49% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens

### Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente  
(siehe Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)

max. 10% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens

Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente bestimmter öffentlicher Aussteller  
(siehe Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)

max. 35% bezogen auf Vermögen  
des Sondervermögens

Pfandbriefe/Kommunalschuldverschreibungen/Schuldverschreibungen  
(siehe Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)

max. 25% bezogen auf das Vermögen  
des Sondervermögens

Kombinationsgrenzen

(siehe Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)

max. 20% bezogen auf das Vermögen  
des Sondervermögens

## Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens fünf (5) Jahren, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht zwingend erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Anteilwerte durch Wertschwankungen unter die Einstandspreise sinken und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleidet. Der Anleger muss daher bereit und in der Lage sein, derartige mögliche Verluste hin zunehmen. Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile an dem Sondervermögen sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen hin zunehmen. Hierzu sind insbesondere die Risikohinweise im Abschnitt „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ zu beachten.

Von den beiden existierenden Anteilklassen des Sondervermögens „RC“ und „IC“ richtet sich die Anteilkasse RC an ein weites Spektrum von Anlegern, während sich die Anteilkasse IC an institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger sowie an Vermögensverwalter richtet. Erstinvestitionen eines Anlegers in die Anteilkasse IC erfordern eine Mindestanlagesumme von 400.000 EUR (ausführlich hierzu siehe Kapitel „Anteile“, Abschnitt „Erwerb von Anteilen in der Anteilkasse IC – Mindestanlagesumme“).

## Bewerter und Bewertungsverfahren

### Externe Bewerter

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

Die Gesellschaft hat insgesamt zehn Bewerter bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens sowie weiterer von der Gesellschaft aufgelegter Immobilien-Sondervermögen bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie in der Übersicht am Ende des Verkaufsprospekts. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren tätig sein. Die Einnahmen des externen Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30% seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des

Bewerters, nicht überschreiten. Die BaFin kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums – also nach Ablauf einer zweijährigen KARENZZEIT – erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie für Immobilien-Sondervermögen nach § 169 KAGB 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 von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem 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 Mio. EUR übersteigt, muss die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige 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 Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurden. Bei Immobilien, deren Wert 50 Mio. EUR übersteigt, muss die Bewertung durch zwei voneinander unabhängige Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln.

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

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

Alle Immobilien des Sondervermögens werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung (Regelbewertung) 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, die die Bewertung unabhängig voneinander vornehmen, durchzuführen.

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

## Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

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

Zur Ermittlung des Verkehrswerts 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 Immobilienanlagenmarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mietteräge 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 können durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Alternativ kann der Verkehrswert anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, der so genannten Investment-Methode, ermittelt werden. Hierbei werden künftig erwartete Ertragsüberschüsse der Immobilie als ewige Rente mit einem Zinssatz kapitalisiert, der in der Regel anhand von Vergleichstransaktionen ermittelt wird. Dies ergibt

den Kapitalwert des Objekts, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswerts kommt insbesondere das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) in Betracht. Hierbei werden künftig erwartete Einzahlungsüberschüsse der Immobilie über mehrere festgelegte Perioden (z.B. Zehnjahresperioden) auf den Bewertungsstichtag mit markt- und objektspezifischen Diskontierungszinssätzen abgezinst. Der Restwert der Immobilie am Ende der festgelegten Perioden wird prognostiziert und ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Einzahlungsüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den Kapitalwert des Objekts, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

Je nach Belegenehstland der Immobilie können jedoch auch Verfahren angewendet werden, die von den vorstehend beschriebenen abweichen. Voraussetzung ist, dass der Wertermittlung ein geeignetes, am jeweiligen Immobilienanlagenmarkt anerkanntes Wertermittlungsverfahren oder mehrere dieser Verfahren zugrunde gelegt werden.

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

## Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik

Als Anlageziele des Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt. Das Sondervermögen verfolgt eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Auschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit der Zielsetzung, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Mitgliedsländern der EU und des EWR sowie sehr selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt. Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen“ müssen mindestens 51% des Wertes des Fonds in Immobilien investiert sein, die in der EU oder im EWR belegen sind.

Die vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien befinden sich in guten bis sehr guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Das Ziel sind Investitionen in langfristig vermietete Immobilien mit bonitätsstarken Mietern. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den unterschiedlichen europaweiten Immobilienzyklen aus.

Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie selektiv in Wohnimmobilien. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30% mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Die Gesellschaft

strebt an, das Währungskursrisiko weitestgehend abzusichern. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Neben dem Abschluss von Währungskurssicherungsgeschäften durch den Einsatz von Derivaten macht die Gesellschaft insbesondere von den durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen zulassen.

Für im Ausland gelegene Immobilien werden Rückstellungen für Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt (Latente Steuern). Die Höhe der Rückstellungen für Latente Steuern entspricht der Steuerbelastung, die nach den steuerlichen Vorschriften des Staates, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung der Immobilie als Gewinnsteuer auf die Differenz zwischen dem letzten, von den Bewertern des Sondervermögens festgestellten Verkehrswert (erwarteter Veräußerungserlös) und dem steuerlichen Buchwert nach Abzug aller mit dem Verkauf verbundenen Kosten, Gebühren, Aufwendungen zu entrichten wäre.

Die vorbeschriebene Anlagezielsetzung gilt auch für den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im gesetzlich zulässigen Rahmen. Durch den Einsatz von Immobilien-Gesellschaften können vorteilhafte rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sein, wobei die damit verbundenen Risiken zu berücksichtigen sind (siehe hierzu Abschnitt „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“). Alle Investitionen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und wie in den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ beschrieben.

Über aktuelle Modifizierungen der Anlagepolitik und ggf. der Anlageziele informiert der jeweilige Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderung der Anlagegrundsätze sind im Abschnitt „Änderung der Anlagepolitik oder Änderung der Anlagebedingungen“ sowie im Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“ enthalten.

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

## 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, wenn
    - (1) die genehmigte Bauplanung die Nutzung als Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke vorsieht,
    - (2) mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist, und
    - (3) die Aufwendungen für die Grundstücke insgesamt 20% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, wenn zurzeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der unbebauten Grundstücke, die sich bereits in dem Sondervermögen befinden, 20% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt;
  - 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, wenn zurzeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der Grundstücke und Rechte gleicher Art, die sich bereits in dem Sondervermögen befinden, 15% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet.
2. Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR belegene Immobilien im Sinne von vorstehend Nr. 1 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.
3. Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrads geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15% des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10% des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens zur Ermittlung der vorgenannten Grenzen sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

Die Gesellschaft wird mindestens 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR belegen sind, investieren. 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 Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, wobei in diesem Fall die besonderen Regelungen der nachfolgenden Nr. 5 Satz 3 zu beachten sind. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. § 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u.a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

4. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn die Immobilien-Gesellschaft, sofern sie an einer anderen Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist, an dieser unmittelbar oder mittelbar mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist; eine mittelbare Beteiligung ist nur bei einer Immobilien-Gesellschaft mit Sitz im Ausland zulässig.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. 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 Gesellschaftsvertrags erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
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 (so genanntes „Auftragsdarlehen“).

#### Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht bzw. im Ausland belegenen rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbaren Rechten (nachfolgend insgesamt nur „Erbbaurecht“) belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechts darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücke, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht zu berücksichtigen.

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

#### Liquiditätsanlagen

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

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

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

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

## Anforderungen für 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 EU oder des EWR getätigten werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der BaFin denjenigen in der EU gleichwertig sind.

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

## Anforderungen für Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden:

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind;
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat;
3. wenn sie von der EU, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden;
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nr. 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 Mio. EUR, 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 1 der Richtlinie 2012/6/EU (Amtsblatt L 81 vom 21. März 2012), erstellt und veröffentlicht,
- b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
- c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

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

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

## Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

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

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

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

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

Die 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 Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

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

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

ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

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

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

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

## Derivate zu Absicherungszwecken

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

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 6 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ Derivate einsetzen. Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen

gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigten werden.

Die Gesellschaft hat für den Derivateeinsatz des Sondervermögens den so genannten einfachen Ansatz gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung/DerivateV“) gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

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

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 der „Besonderen 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 § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungs-Swaps;
- 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 der „Besonderen Anlagebedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 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.

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

Das Marktrisiko wird gemäß den Regelungen zum Einfachen Ansatz in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung berechnet. Dabei werden die Nominalbeträge aller im Sondervermögen eingesetzten Derivategeschäfte aufsummiert und ins Verhältnis zum Wert des Sondervermögens (Nettoinventarwert/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 Absatz 2 KAGB i.V.m § 15 Derivateverordnung auf maximal 200% beschränkt.

Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit gemäß § 6 Absatz 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ von dem vorgenannten einfachen auf den so genannten qualifizierten Ansatz im Sinne von §§ 8 ff. DerivateV gemäß den nachfolgenden Ausführungen 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 nachfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Entscheidet sich die Gesellschaft, auf den qualifizierten Ansatz zu wechseln, 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 Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ und in diesem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei Anwendung des qualifizierten Ansatzes sehen das KAGB und die DerivateV vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Marktrisikopotenzial des Sondervermögens auf bis zu 200%

bezogen auf das Marktrisikopotenzial eines derivatefreien Vergleichsvermögens gesteigert werden darf. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Steigerung hier jedoch nicht in Betracht. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundenen Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Bei dem derivatefreien Vergleichsvermögen handelt es sich um ein virtuelles Portfolio, dessen Wert stets genau dem aktuellen Wert des Sondervermögens entspricht, das aber keine Steigerungen oder Absicherungen des Marktrisikos durch Derivate enthält. Ansonsten muss die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens den Anlagezielen und der Anlagepolitik entsprechen, die für das Sondervermögen gelten. Das virtuelle Vergleichsvermögen für das vorliegende Sondervermögen besteht hauptsächlich aus Grundstücken und Erbbaurechten, Beteiligungen, Wertpapieren, Bankguthaben, sonstigen Vermögensgegenständen im Sinne des § 253 KAGB, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.

#### Optionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken am Optionshandel teilnehmen. D.h., 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 Differenzbetrags zu verlangen. Sie darf auch entsprechende Rechte gegen Entgelt von Dritten erwerben.

Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz anwendet, darf sie insbesondere derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie auch direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte (siehe Anlagegrenzen). D.h., sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten, von vornherein vereinbarten Preis Anteile an diesen anderen Investmentvermögen im Sinne von § 1 Absatz 1 KAGB zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld = Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer, die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrags 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 zahlten 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 Optionsrechts 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 Gegengeschäfts (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, sodass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

#### Terminkontrakte

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

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswerts (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 Geschäfts.

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

Insbesondere darf die Gesellschaft, soweit sie den qualifizierten Ansatz anwendet, für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie auch direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte (siehe Abschnitt „Liquiditätsanlagen“). D.h., sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Investmentvermögen 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 Geschäfts tragen. Hierin liegt der Verlust für das Sondervermögen. Das Verlustrisiko ist im Vorhinein nicht bestimmbar und kann über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Daneben ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Terminkontrakten und ggf. der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

## Swaps

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

- Zins-,
- Währungs- und
- Credit-Default-Swap-Geschäfte

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.

Swapverträge lassen sich in drei Arten unterteilen:

- a) den Zinsswap ohne Kapitaleinsatz mit einem Tausch von Zinsen unterschiedlicher Zinsbasis (in der Regel „fest“ gegen „variabel“), die auf denselben zugrunde liegenden Kapitalbetrag bezogen ist;
- b) den Währungsswap, bei dem das Kapital samt Zinsausstattung in Fremdwährung für einen bestimmten Zeitraum getauscht wird. Im Gegensatz zu den klassischen Devisen-Swapgeschäften ergeben sich beim Rücktausch keine vom Anfangstausch abweichenden Terminkurse, da die Zinsen mit übertragen werden;
- c) den Zins- und Währungsswap als Kombination der beiden erstgenannten Geschäfte, bei dem zum Anfangs- und Endtausch ebenfalls ein Kapitaltransfer stattfindet. Zu dem Zinszahlungstermin werden die Zinszahlungen ebenfalls getauscht, sodass sich bei der Rückübertragung des Kapitals, dem Endtausch, wiederum keine Devisenkursveränderungen ergeben. Der Unterschied zum Währungsswap besteht darin, dass zusätzlich auch die Zinsbasis getauscht wird.

## 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 verbrieft 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 = Over-the-counter-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Markts und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

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

## Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

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

## Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Die Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30% des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von der Möglichkeit der Absicherung durch Derivategeschäfte Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

## Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens nur auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Gesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurück übertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder nach Kündigung Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen.

Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Verwahrstelle oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden.

Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten unterhalten werden. Alternativ können diese Guthaben in der Währung des Guthabens in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der EU, einem Mitgliedstaat der EU oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind, in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend von der BaFin erlassenen Richtlinien oder im Wege eines Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet, angelegt werden.

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

Die Gesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10% auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

## Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens gegen Entgelt auf einen Pensionsnehmer übertragen (einfaches Pensionsgeschäft), als auch Wertpapiere im Rahmen der jeweils geltenden Anlagegrenzen in Pension nehmen (umgekehrtes Pensionsgeschäft). Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, das Pensionsgeschäft jederzeit zu kündigen; dies gilt nicht für Pensionsgeschäfte mit einer Laufzeit von bis zu einer Woche. Bei Kündigung eines einfachen Pensionsgeschäfts ist die Gesellschaft berechtigt, die in Pension gegebenen Wertpapiere zurückzufordern. Die Kündigung eines umgekehrten Pensionsgeschäfts kann entweder die Rückerstattung des vollen Geldbetrags oder des angelaufenen Geldbetrags in Höhe des aktuellen Marktwerts zur Folge haben. Pensionsgeschäfte sind nur in Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Dabei übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen oder den Geldbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

## Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften nimmt die Gesellschaft auf Rechnung des Sondervermögens Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren. In Pension genommene Wertpapiere bzw. empfangene Beträge im Zuge von Pensionsgeschäften gelten als Sicherheiten im Sinne dieses Abschnitts.

### Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften, Wertpapier-Darlehensgeschäften und Pensionsgeschäften im Wesentlichen und nach Maßgabe gesetzlicher Anforderungen folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

- liquide Vermögenswerte wie Barsicherheiten, Bankeinlagen mit kurzer Laufzeit oder Geldmarktinstrumente im Sinne der Richtlinie 2007/16/EG vom 19. März 2007;
- Anleihen, die von einem OECD-Mitgliedstaat oder dessen Gebietskörperschaften oder von supranationalen Institutionen und Behörden auf kommunaler, regionaler oder internationaler Ebene begeben werden;
- Unternehmensanleihen, die von Emittenten mit Investment Grade-Rating einer anerkannten Ratingagentur und angemessener Liquidität begeben oder garantiert werden;

- Aktien, die an einem geregelten Markt eines Mitgliedstaats der EU oder an einer Börse eines OECD-Mitgliedstaats zugelassen sind oder gehandelt werden, und in einem wichtigen Index enthalten sind;
- Anteile eines Investmentvermögens (OGAW), welches vorwiegend in die oben aufgeführten Anleihen oder Aktien anlegt; oder
- Anteile eines in Geldmarktinstrumente anlegenden sonstigen Organismus für gemeinsame Anlagen (OGA), der täglich einen Nettoinventarwert berechnet und der über ein erstklassiges Rating verfügt.

Die Sicherheiten müssen vor oder zum Zeitpunkt der Übertragung der verliehenen Wertpapiere im Falle der Wertpapierleihe erhalten worden sein. Werden die Wertpapiere über vermittelnde Stellen verliehen, kann die Übertragung der Wertpapiere vor Erhalt der Sicherheiten erfolgen, sofern die jeweilige vermittelnde Stelle den ordnungsgemäßen Abschluss des Geschäfts gewährleistet. Die vermittelnde Stelle kann anstelle des Entleihers Sicherheiten stellen.

#### Umfang der Besicherung

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

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

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

Die auf die Sicherheiten angewendeten Abschläge orientieren sich an:

- der Kreditwürdigkeit des Kontrahenten,
- der Liquidität der Sicherheiten,
- deren Preisvolatilität,
- der Bonität des Emittenten, und/oder
- dem Land bzw. Markt, an dem die Sicherheit gehandelt wird.

Die verwendeten Abschläge werden in regelmäßigen Abständen, mindestens jährlich, auf ihre Angemessenheit hin überprüft und, falls notwendig, entsprechend angepasst.

#### Anlage von Sicherheiten

Sicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sondervermögens oder mit ihrer Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Die Wiederanlage darf nur in Staatsanleihen von hoher

Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur erfolgen. Zudem können Barsicherheiten im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut angelegt werden, wenn die Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens jederzeit gewährleistet ist. Als Sicherheit erhaltene Wertpapiere dürfen nicht wiederangelegt werden und müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden.

#### Wertentwicklung

Die Wertentwicklung des Sondervermögens in den vergangenen Geschäftsjahren ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Die Gesellschaft berichtet darüber hinaus über die Wertentwicklung des Sondervermögens und seiner Anteilklassen regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com).

Wertentwicklung nach BVI-Methode (Stand: 30. September 2014)				
grundbesitz europa	Anteilkasse RC	Ø p.a.	Anteilkasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	3,1%		3,6%	
2 Jahre	6,0%	2,9%	7,0%	3,5%
3 Jahre	9,1%	3,0%	10,7%	3,5%
5 Jahre	16,1%	3,0%	18,9%	3,5%
10 Jahre	56,0%	4,5%		
15 Jahre	89,1%	4,3%		
20 Jahre	137,4%	4,4%		
25 Jahre	250,0%	5,1%		
30 Jahre	363,8%	5,2%		
35 Jahre	587,7%	5,7%		
40 Jahre	812,1%	5,2%		
Seit Auflegung*	1.141,4%	5,9%	26,5%	3,7%

\* Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Auflegung der Anteilkasse IC am 1.4.2008.

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie beispielsweise Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Wertentwicklungs berechnung und damit in der vorstehenden Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Zwischenzeitlich erfolgte Ausschüttungen werden in die Berechnung der Wertentwicklung mit aufgenommen. Nähere Details zu der BVI-Methode finden sich unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de), „Statistik“.

**Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

#### Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/ Fremdkapital

Leverage (Hebelwirkung) bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Investmentvermögens erhöht (§ 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB). Hierbei können verschiedene Strategien zum Einsatz kommen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert auswirken. Methoden im Sinne des vorgenannten § 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB sind Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebefinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrads.

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie dessen Beschränkungen und der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, den die Gesellschaft für Rechnung eines jeden von ihr verwalteten Investmentvermögens einsetzen darf, bestimmen sich nach dem KAGB. In Bezug auf einzelne Sondervermögen ergeben sich ggf. Modifikationen, die sich nach den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ richten. Für das vorliegende Sondervermögen ergeben sich die wesentlichen Regelungen aus §§ 5 Absatz 1 Buchstabe d), 7, 8 und 9 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und §§ 6 und 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“. Die Möglichkeit zur Kreditaufnahme und zur Nutzung von Derivaten sind in den Abschnitten „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ sowie „Derivate zu Absicherungszwecken“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt.

Erläuterung und vereinfachtes Beispiel für Leverage durch Kreditaufnahme:

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, z.B. bei einer 50%igen Kreditfinanzierung für eine Einzelimmobilie etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Nähere Informationen können insbesondere den Abschnitten „Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)“ und „Risiko durch Finanzierungsliquidität“ entnommen werden.

Die Gesellschaft kann und wird im Rahmen der Beschränkungen die angegebenen Leveragemethoden nach freiem Ermessen im Interesse des Sondervermögens und seiner Anleger einsetzen. Hinsichtlich der Emittenten bzw. der Anbieter entsprechender Instrumente bevorzugt die Gesellschaft deutsche Kreditinstitute sowie international tätige Banken und Versicherungen.

Der Leverage des Sondervermögens wird sowohl nach der so genannten Bruttomethode als auch nach der so genannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet er die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d.h. keine Berücksichtigung so genannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mit berücksichtigt. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung so genannter Netting- und

Hedging-Vereinbarungen). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden. Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen bei der Leverageberechnung außer Acht gelassen werden. Dies bedeutet z.B., dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Bruttomethode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 2,3-Fache, und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 1,75-Fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Gesellschaft hat Kenntnis davon, dass Anteile der Anteilkasse RC dennoch auch in folgenden Märkten gehandelt werden:

- Hamburg
- Berlin
- Frankfurt am Main
- München
- Stuttgart
- Düsseldorf

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

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

## Teilinvestmentvermögen

Das Sondervermögen ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Konstruktion.

## Anteile

### Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe insbesondere die

Abschnitte „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“, „Liquiditätsmanagement“ sowie „Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen“ und den Abschnitt „Interessenkonflikte“.

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmearbschlags, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagen- summe oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Seit 1. April 2008 sind Anteile von zwei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Höhe der Verwaltungsvergütung, der erfolgsabhängigen Vergütung sowie der Mindestanlagen- summe unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „RC“ und „IC“. Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmearbschlag“ sowie unter „Kosten“ beschrieben. Eine Übersicht findet sich zudem im Kapitel „Anteilklassen im Überblick“.

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilkasse IC am 1. April 2008 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilkasse RC. Die Rechte der Anleger der Anteilkasse RC werden seit dem 1. Februar 2011 bzw. die der Anleger der Anteilkasse IC seit deren Auflegung am 1. April 2008 ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Ein Anspruch des Anlegers der jeweiligen Anteilkasse auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Bereits ausgegebene Anteilscheine der Anteilkasse RC behalten ihre Gültigkeit. Die Gesellschaft ist berechtigt, Anteilscheine, die zurückgegeben werden, einzuziehen.

Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen und nicht für eine einzelne Anteilkasse oder eine Gruppe von Anteilklassen zulässig.

Gemäß § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ können – unter entsprechender Änderung der „Besonderen Anlagebedingungen“ – künftig noch weitere Anteilklassen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen gebildet werden, die sich insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmearbschlags, der Währung des Anteilwerts, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagen- summe bzw. einer Kombination dieser Merkmale von den bestehenden Anteilklassen unterscheiden. Die Rechte der Anleger, die Anteile aus dann bereits bestehenden Anteilklassen erworben haben, bleiben davon unberührt. Die Kosten der Auflegung der neuen Anteilkasse werden, sofern sie weiterbelastet werden, ausschließlich den Anlegern dieser neuen Anteilkasse belastet. Die Bildung weiterer Anteilklassen liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist weder notwendig, dass Anteile einer Anteilkasse im Umlauf sind, noch, dass Anteile einer neu gebildeten Anteilkasse umgehend auszugeben sind.

Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilkasse ist deren Wert auf der Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 168 Absatz 1 Satz 1 des KAGB ermittelten Wertes zu berechnen.

Die Jahres- sowie Halbjahresberichte enthalten die Angabe, unter welchen Voraussetzungen Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben und welche Rechte den Anteilklassen im Einzelnen zugeordnet werden. Darüber hinaus wird für jede Anteilkasse die Anzahl der am Berichtsstichtag umlaufenden Anteile der Anteilkasse und der am Berichtsstichtag ermittelte Anteilwert angegeben.

Ein Anteilklassenwechsel ist durch Rückgabe von Anteilen einer Anteilkasse und die Ausgabe der Anteile einer anderen Anteilkasse zu den für die Rückgabe und die Ausgabe von Anteilen jeweils geltenden Bedingungen möglich.

## Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen

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

## Erwerb von Anteilen in der Anteilkasse IC – Mindestanlagen- summe

Für den Erwerb von Anteilen an der Anteilkasse IC besteht für die Erstinvestition eine Mindestanlagen- summe von 400.000 EUR (in Worten: vierhunderttausend Euro). Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren. Der Anleger kann unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen und den sonstigen Rückgabebedingungen auch Anteile an der Anteilkasse IC zurückgeben, deren Wert weniger als 400.000 EUR beträgt. Nach erfolgter Erstzeichnung kann ein Anleger der Anteilkasse IC weitere Anteile an der Anteilkasse IC zeichnen (sofern die Gesellschaft Anteile ausgibt), ohne dass die Mindestanlagen- summe für die Erstinvestition erreicht sein muss, d.h., der Anleger kann auch Anteile in geringerem Wert erwerben; dies gilt nicht, wenn ein Anleger seine sämtlichen Anteile an der Anteilkasse IC zunächst zurückgegeben hat – in diesem Fall muss eine Neuinvestition die Voraussetzungen für die Erstinvestition (d.h. den Mindestanlagebetrag) erneut erfüllen. Die Gesellschaft ist berechtigt, von einem Anleger der Anteilkasse IC, der sich darauf berufen möchte, eine Erstzeichnung in entsprechender Höhe durchgeführt zu haben und seine Anteile nicht zunächst vollständig zurückgegeben zu haben, entsprechende Nachweise zu verlangen. Entsprechende Nachweise können z.B. Unterlagen der depotführenden Stelle sein.

## Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen

Die Rechte der Anleger werden in der Anteilkasse RC seit dem 1. Februar 2011 und in der Anteilkasse IC seit deren Errichtung am 1. April 2008 ausschließlich in Globalurkunden verbrieft.

## Anteilklassen im Überblick

	Anteilkasse RC	Anteilkasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren.
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)	Ausgabeaufschlag 6% (derzeit 5%)
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteirlückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteirlückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.  Die Mindesthaltefrist gilt als erfüllt für Anteile, die der Anleger vor dem 1. Januar 2013 erworben hat.	bis 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: tägliche Anteirlückgabe ohne Einhaltung von Fristen  > 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Anteirlückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.  Die Mindesthaltefrist gilt als erfüllt für Anteile, die der Anleger vor dem 1. Januar 2013 erworben hat.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteirlückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteirlückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	1% p.a., bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	0,55% p.a., bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, 0,05% p.a., bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 1,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 4,1%, aber max. 0,1% des durchschnittlichen Fondsvermögens	Bis zu 3,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,4%, aber max. 0,3% des durchschnittlichen Fondsvermögens
WKN	WKN 980 700	WKN A0N DW8
ISIN	ISIN DE 000 980 7008	ISIN DE 000 A0N DW81

Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Vor dem 1. Februar 2011 ausgegebene Anteilscheine behalten ihre Gültigkeit. Dies gilt auch für Anteilscheine, die noch von der Deutsche Bank AG als Verwahrstelle unterzeichnet sind und/oder die noch auf den Fondsnamen „grundbesitz-invest“ ausgestellt sind. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Die Anteile enthalten grundsätzlich keine Stimmrechte (zu Ausnahmen siehe insbesondere Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“). Alle ausgegebenen Anteile einer Anteilkasse haben die gleichen Rechte.

## Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Gesellschaft weist Interessenten und Anleger auf Folgendes hin: Rücknahmen von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben worden sind, erfolgen nur nach Einhaltung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten; dies unabhängig von der Höhe des Rücknahmevermögens. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt – vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung – börsentäglich und nach Maßgabe der vorgenannten zeitlichen Rücknahmeverbündungen.

## Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, jedoch behält sich die Gesellschaft gemäß § 12 Absatz 1 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. Die Anteile können über Kapitalsammelstellen sowie durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus; die Gesellschaft bzw. die jeweilige Vertriebsgesellschaft können allerdings einen Ausgabeaufschlag beanspruchen, der bis zu 6% – derzeit 5% – des Anteiliwerts beträgt (siehe hierzu auch Kapitel „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“).

Die Belastung des Gegenwerts erfolgt im Regelfall zwei Bankarbeitstage nach Anteilausgabe. In der Anteilkasse RC entspricht der Ausgabepreis dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zzgl. eines Ausgabeaufschlags; entsprechendes gilt für die Anteilkasse IC. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt, sofern die Gesellschaft die Ausgabe neuer Anteile nicht ganz oder vorübergehend einstellt, börsentäglich. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände, worunter auch die Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft fällt, gänzlich oder zeitweise ausgesetzt (siehe Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen“), darf währenddessen von Gesetzes wegen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. durch die Verwahrstelle ausführen zu lassen. Die Gesellschaft behält sich daher vor, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen – auch ohne Angabe von Gründen – zurückzuweisen, z.B. zum Zwecke einer effektiven Liquiditätssteuerung, im Falle großvolumiger Kaufaufträge oder bei Kaufaufträgen von Anlegern oder Anlegergruppen, bei denen die Gesellschaft eine lediglich vorübergehende Anlage in das Sondervermögen vermutet. Die Gesellschaft empfiehlt, sich insbesondere vor Einreichung großvolumiger Kaufaufträge vorab mit der Gesellschaft in Verbindung zu setzen.

Die Mindestanlagesumme für eine Erstinvestition in die Anteilkasse IC beträgt 400.000 EUR (in Worten: vierhunderttausend Euro); siehe hierzu ausführlich sowie insbesondere zum Erwerb weiterer Anteile an der Anteilkasse IC den Abschnitt „Erwerb von Anteilen in der Anteilkasse IC – Mindestanlagesumme“.

## Rücknahme von Anteilen

Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rückgabeauftrages verlangen. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die depotführende Stelle. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der in der jeweiligen Anteilkasse dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert 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 Rücknahmeaussetzung (siehe Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bei außergewöhnlichen Umständen“) wird ausdrücklich hingewiesen.

## Mindesthalte- und Rückgabefristen

Durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Danach waren Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich („Freibetragsgrenze“). Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB gilt anders als noch zuvor nunmehr für ab diesem Datum erworbene Anteile eine Mindesthaltefrist auch bei Beträgen unterhalb von 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr, d.h., auch für Kleinbeträge muss nun eine unwiderrufliche Rückgabeklärung mit einer Frist von zwölf Monaten abgegeben werden und der Anleger muss eine Haltedauer von 24 Monaten nachweisen. Für Anteile, die Anleger vor dem 22. Juli 2013

erworben haben, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr ohne eine Mindesthaltefrist nach den Regelungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Anlagebedingungen zurückzugeben 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 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben von Altanteilen für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rückgabe von Anteilen erst dann möglich, wenn der Anleger die Altanteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist“) lang gehalten hat. Die Mindesthaltefrist gilt als erfüllt für Altanteile, die der Anleger vor dem 1. Januar 2013 erworben hat.

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

Anteilrückgaben, deren Wert für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Für Anteilrückgaben, die 30.000 EUR 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 EUR 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. Die zwölfmonatige Rückgabefrist wird auf die Mindesthaltefrist angerechnet, sodass der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile tatsächlich zurückgeben kann (vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme) und den dann aktuellen Anteilwert erhält.

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

**Regelung zur Rücknahme von Anteilen für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile („Neuanteile“):**  
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 zwölf Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Die zwölfmonatige Rückgabefrist wird auf die Mindesthaltefrist angerechnet, sodass der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile tatsächlich zurückgeben kann (vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme) und den dann aktuellen Anteilwert erhält.

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.

## Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises für die Anteile der einzelnen Anteilklassen ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzgl. der Verbindlichkeiten („Nettoinventarwert“). Die Teilung des so ermittelten Nettoinventarwerts durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Wert jedes Anteils („Anteilwert“). Der Anteilwert wird für jede Anteilkasse gesondert errechnet.

Ausgabepreise werden auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an den folgenden Tagen abgesehen: Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester.

## Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen

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 Order-Annahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen.

Wenn eine Order betreffend Anteile an der Anteilkasse RC oder IC innerhalb der Order-Annahmeschlusszeiten (derzeit: nach 13:30 Uhr (Vortag) und bis 13:30 Uhr (aktueller Tag)) bei der Gesellschaft oder der Verwahrstelle eingeht, wird sie – vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – mit dem aktuellen Tag als Schlusstag und mit dem zugehörigen Anteilwert abgerechnet. Orders, die nach 13:30 Uhr des aktuellen Tages eingehen, werden mit dem Anteilwert des nächstfolgenden Schlusstages abgerechnet.

Der Order-Annahmeschluss für das Sondervermögen ist für beide Anteilklassen auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

In der Regel erfolgt der Erwerb von Anteilen über Dritte, z.B. depotführende Stellen wie Banken oder Sparkassen. Diese können ggf. andere Order-Annahmeschlusszeiten festlegen, die bei Auftragserteilung zu beachten sind.

## Verfahren bei der Vermögensbewertung Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle drei Monate ermittelt. Ist die Einholung zweier Gutachten erforderlich, wird der Verkehrswert der Immobilie als Ergebnis durch das arithmetische Mittel gebildet, das sich aus den Verkehrswerten der von den zwei voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Werten ergibt.

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

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden als gesonderter Vermögensgegenstand aktiviert und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die in der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie oder die Beteiligung wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen 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.

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

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beim Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaften bzw. beim Erwerb von Immobilien-Gesellschaften werden die Immobilien mit dem Kaufpreis angesetzt, wobei dieser Ansatz für längstens drei Monate beibehalten wird. Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Ab dem ersten Monat wird der aufgrund der Vermögensaufstellung ermittelte Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft den Bewertungen zur laufenden Preisermittlung zugrunde gelegt. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

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

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) der Immobilien 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 voraussichtlich erheben wird. Falls jedoch von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, kann unmittelbar in die

Bewertung der Beteiligung ein Abschlag für daraus resultierende Steuereffekte einfließen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

#### Liquiditätsanlagen

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

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

#### Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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

#### Nichtnotierte Schuldverschreibungen

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

#### Geldmarktinstrumente

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

#### Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

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

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. 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 zzgl. Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswerts 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, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10:00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

#### **Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäfts für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen. Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung

ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

#### **Zusammengesetzte Vermögensgegenstände**

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

#### **Ausgabeaufschlag/Rücknahmearabschlag – Anteilklassen RC und IC**

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert in der jeweiligen Anteilkasse ein Ausgabeaufschlag von bis zu 6% des Anteilwerts hinzugerechnet. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 100% zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmearabschlag wird in beiden Anteilklassen nicht erhoben.

#### **Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise für die Anteilkasse RC werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) veröffentlicht. Die Preise für die Anteilkasse IC werden auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) veröffentlicht.

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

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile beider Anteilklassen durch die Verwahrstelle erfolgt zum Ausgabepreis (= Anteilwert zzgl. Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis (= Anteilwert) ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

#### **Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger**

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

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

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien und (indirekt) in Immobilien-Gesellschaften angelegt. Bei umfangreichen Rücknahmeverlangen können die liquiden Mittel des Sondervermögens, d.h. Bankguthaben und Erlöse aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile, zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 12 Absatz 7 der „Allgemeinen Anlebedingungen“). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

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

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

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

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

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

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 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 rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Vermögen des Sondervermögens teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

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

Bei Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft bezüglich der Verwaltung des Sondervermögens werden keine Anteile mehr zurückgenommen und auch keine neuen Anteile ausgegeben.

## Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

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

des Sondervermögens deckt. Die Grundsätze und Verfahren sind insbesondere folgende:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Vermögen des Sondervermögens vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstands benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z.B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limite für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

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

Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

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

## Kosten

Regelungen zu Vergütungen und Aufwendungserstattungen (Kostenregelungen) aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte unterliegen der Genehmigungspflicht der BaFin. Sofern historische Werte aus vergangenen Geschäftsjahren angeführt werden, beziehen sich diese jeweils rückwirkend auf den Stichtag dieses Verkaufsprospektes.

## Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilkategorie im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilkategorie RC und Anteilkategorie IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird.
2. Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind
  - a) Anteilkategorie RC:  
Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 1% des Durchschnittswerts des – bezogen auf die Anteilkategorie RC – anteiligen Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Tages errechnet wird. Sie ist berechnigt, hierauf anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen. Für die letzten drei Geschäftsjahre wurden gemäß den testierten Jahresberichten vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012, vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 und vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 Verwaltungsvergütungen in Höhe von 1% p.a. erhoben.
  - b) Anteilkategorie IC:  
Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilkategorie IC – anteiligen Immobilienvermögens, der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Tages errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05% des Durchschnittswerts der – bezogen auf die

Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen, der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Tages errechnet wird. Als maßgebliches anteiliges Immobilienvermögen wird die Summe der Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Summe der Verkehrswerte von deren Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen. Für die letzten drei Geschäftsjahre wurden gemäß den testierten Jahresberichten vom 1. Oktober 2011 bis 30. September 2012, vom 1. Oktober 2012 bis 30. September 2013 und vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 Verwaltungsvergütungen in Höhe von 0,55% p.a., bezogen auf das anteilige Sondervermögen und 0,05% p.a., bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen erhoben.

- c) Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den EWR erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1% des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, so beträgt die Vergütung 1,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von 1% bzw. bei Projektentwicklungen außerhalb von Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR von 1,5% der Baukosten erhoben werden.
  - d) Bei den unter Buchstabe a), b) und c) genannten Prozentsätzen handelt es sich um Höchstprozentsätze.
3. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle, die dem Sondervermögen belastet wird, beträgt 1/12 von höchstens 0,025% p.a. (Höchstprozentsatz) des Wertes des Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert.
4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
- a) Kosten der externen Bewerter/der Bewertung;
  - b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (kaufmännische und technische Gebäudeverwaltungskosten einschl. Kosten der Property Manager sowie Facility Manager, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
  - d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);
  - e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und

ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichts;

- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und 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 die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
- j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- k) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- l) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- m) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
- n) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen und/oder den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern;
- o) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten; und
- p) Grunderwerbsteuer sowie sonstige Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), die nach der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft in Zusammenhang mit dem Übergang verbleibender Vermögensgegenstände auf die Verwahrstelle entstehen.

Die Aufwendungen gemäß Buchstabe a) bis p) können dem Sondervermögen bis zu einem Höchstprozentsatz von bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens belastet werden. Dieser Höchstprozentsatz beinhaltet lediglich werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsaufwand). Insbesondere aufgrund der Nichtprognostizierbarkeit dieser Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen wurden die Erfahrungswerte aus den vergangenen drei Geschäftsjahren (siehe nachfolgend) mit einem Sicherheitszuschlag versehen, sodass sich – aus Vorsichts- und Sorgfaltsgründen – der vorgenannte Höchstprozentsatz ergibt. In den letzten drei Geschäftsjahren wurden dem Sondervermögen die unter Buchstabe a) bis Buchstabe o) genannten Aufwendungen in Höhe von zwischen 2,0% und 3,5% des Wertes des Sondervermögens p.a. belastet. Aus diesen Prozentsätzen können keine Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden, denn die dem

Sondervermögen zu belastenden Aufwendungen gemäß Buchstabe a) bis p) enthalten gemäß vorstehend Buchstabe c) auch Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsaufwendungen für die Immobilien des Fonds, deren Höhe von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr deutlich schwanken kann.

Darüber hinaus können dem Sondervermögen werterhörende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Herstellungsaufwand) belastet werden. Diese können in Ausnahmefällen bis zu 100% des Wertes des Immobilienvermögens des Sondervermögens betragen. Das Immobilienvermögen ist die Summe der Verkehrswerte sämtlicher, im Sondervermögen direkt oder indirekt – über Immobilien-Gesellschaften – gehaltener Immobilien. Der Höchstprozentsatz von 100% des Wertes des Immobilienvermögens beruht auf einem angenommenen Stress-Szenario, wonach für sämtliche Immobilien des Sondervermögens ein Herstellungsaufwand in voller Höhe des Wertes der jeweiligen Immobilie verursacht wird. Herstellungsaufwand entsteht z.B. bei der Kernsanierung, bei Mieterausbauten, um eine Immobilie zu einer höheren Miete vermieten zu können oder bei dem Wiederaufbau einer Immobilie nach einem Schadenereignis. Insbesondere wegen der Natur des Investitionsgegenstandes „Immobilie“ lassen sich zukünftig entstehende Aufwendungen für werterhörende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Immobilien nicht prognostizieren. In den letzten drei Geschäftsjahren wurden dem Sondervermögen werterhörende Aufwendungen in Höhe bis 1,1% des Wertes des Immobilienvermögens p.a. belastet. Aus diesen Prozentsätzen können keine Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden, da diese Aufwendungen von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr deutlich schwanken können.

Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen nach Buchstabe a) bis p) einschließlich der werterhöhenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können niedriger ausfallen. Sie werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt. Werterhörende Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen werden zwar einerseits dem Sondervermögen belastet, können sich jedoch wertrelevant zugunsten derjenigen Immobilie, für die sie aufgewendet wurden, auswirken. In diesem Falle würde sich dies positiv im (nicht ausschüttbaren) Bewertungsergebnis der Immobilie niederschlagen und zu einer Erhöhung des Anteilwerts führen.

## 5. Transaktionskosten, Bau- und Umbaukosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Bebauung/dem Umbau (Erwerb, Veräußerung, Bebauung/Umbau jeweils „Transaktion“ oder insgesamt Transaktionen) von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien (z.B. Rechtsberatungs-, Steuerberatungs- und

sonstige Beratungs- und Due Diligence-Gebühren, Notar- und Grundbuch- bzw. sonstige Registrierungskosten sowie Kosten für Gutachter und Sachverständige) einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern (z.B. Grundsteuern) werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Der Betrag, der dem Sondervermögen als Transaktionskosten einschließlich der Vergütungen nach vorstehend Absatz 2 Buchstabe c) für die Gesellschaft für eine Transaktion höchstens entnommen werden kann, wird voraussichtlich einen Prozentsatz von 12% je Transaktion („Höchstprozentsatz“), bemessen am jeweiligen Transaktionspreis (Kauf-/Verkaufspreis, Baukostensumme, jeweils ohne Transaktionskosten), nicht übersteigen. Bei dem Höchstprozentsatz handelt es sich um einen Schätzwert, der auf Erfahrungswerten der Gesellschaft aus der Vergangenheit aus von ihr bislang für den Fonds und andere Investmentvermögen durchgeführten Transaktionen beruht. In den letzten drei Geschäftsjahren wurden dem Sondervermögen Transaktionskosten in Höhe von bis zu 7,0% bezogen auf das Transaktionsvolumen belastet. Aus diesen Prozentsätzen können keine Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden, da die Transaktionskosten von Geschäftsjahr zu Geschäftsjahr deutlich schwanken können. Es ist möglich, dass die tatsächlichen Umstände von den Annahmen abweichen und/oder sich Kosten in abweichender Höhe ergeben. So können beispielsweise weitere, im Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts nicht vorhersehbare Kosten in Zusammenhang mit den jeweiligen Transaktionen anfallen oder im Einzelfall höhere Kosten entstehen. Darüber hinaus hängen die tatsächlichen Kosten unter anderem von der Größe, dem Volumen, der betroffenen Jurisdiktion und der Komplexität der jeweiligen Transaktion ab. Die tatsächlich anfallenden Transaktionskosten können daher sowohl höher als auch niedriger ausfallen. Dem Sondervermögen werden, neben der Vergütung für die Gesellschaft gemäß vorstehend Absatz 2 Buchstabe c), nur die im Zusammenhang mit einer Transaktion tatsächlich entstandenen Transaktionskosten belastet. Diese sind im Jahresbericht des entsprechenden Geschäftsjahres ausgewiesen.

Im Rahmen der Liquiditätsanlage können für den Handel mit Aktien, verzinslichen Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Investmentfonds sowie sonstigen für das Sondervermögen erwerbbaren Vermögensgegenständen Transaktionskosten in unwesentlicher Höhe anfallen. Gleichermaßen gilt für Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Einsatz von Derivaten.

## 6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten (bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)

Die Regelungen unter den Absätzen 2 c), 4 a) und 4 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 c) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der

Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

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

## 7. Erfolgsabhängige Vergütung

- a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilkasse RC:  
Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5% (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,1% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,1% des Durchschnittswerts des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
- b) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilkasse IC:  
Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 3,5% (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,3% des Durchschnittswerts des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.  
Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz 7 als auch zugleich eine Vergütung gemäß vorstehend Absatz 2 b) bzw. Absatz 6 für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilkasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz angerechnet.
- c) Definition der Abrechnungsperiode  
Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September eines Kalenderjahres.
- d) Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der Anteilwertentwicklung, die nach der BVI-Methode berechnet

wird, in der Abrechnungsperiode (ggf. unter Berücksichtigung des vereinbarten zusätzlichen Schwellenwerts) ermittelt. Bei der Wertentwicklungs berechnung nach der BVI-Methode werden alle Kosten auf Ebene des Sondervermögens (z.B. Verwaltungsvergütung im Sinne von vorstehend Absatz 2 a) und 2 b), Verwahrstellengebühren im Sinne von vorstehend Absatz 3, Kosten für Druck des Jahres- und Halbjahresberichts, ggf. erfolgsabhängige Vergütung im Sinne dieses Absatz 7) berücksichtigt. Die individuellen Kosten des Anlegers, wie beispielsweise Gebühren, Provisionen, andere Entgelte sowie der Ausgabeaufschlag, fließen nicht in die Wertermittlungsberechnung ein. Zwischenzeitlich erfolgte Ausschüttungen werden in die Berechnung der Wertermittlung mit aufgenommen. Nähere Details zu der BVI-Methode finden sich unter [www.bvi.de, „Statistik“](http://www.bvi.de, „Statistik“).

Entsprechend dem Ergebnis eines täglichen Vergleichs wird eine angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenem Anteil zurückgestellt bzw. bei Unterschreiten der vereinbarten Wertsteigerung oder der „High water mark“ wieder aufgelöst. Die am Ende der Abrechnungsperiode bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann entnommen werden.

### e) Aufholung/„High water mark“-Regelungen

Die erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, wenn der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwerts des Sondervermögens, der am Ende der fünf vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt.

8. Die Gesellschaft hat im Jahres- und Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, 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 Jahres- und Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital 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 Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.
9. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 4 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

## Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Volumens des Sondervermögens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“), vorbehaltlich der nachstehenden Ausnahmen.

Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien – auch solcher über Immobilien-Gesellschaften gehaltener – entstehen. Ebenfalls ausgenommen sind Transaktionskosten einschließlich Transaktionsnebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen (z.B. Kosten des Notars, des Grundbuchamts, der Due Diligence, Verkehrssteuern (z.B. Grunderwerbsteuern). Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

Eine etwaige der Gesellschaft zustehende erfolgsabhängige Vergütung (siehe § 12 der „Besonderen Anlagebedingungen“) wird gesondert ins Verhältnis zum durchschnittlichen Vermögen des Sondervermögens – bezogen auf die jeweilige Anteilklasse – gesetzt und als Prozentsatz ausgewiesen.

## Sonstige Informationen, insbesondere Angaben zu Provisionen

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

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

Die Gesellschaft reicht durchschnittlich 40% der ihr aus dem Sondervermögen für die Verwaltung desselben jährlich geleisteten Vergütung in Höhe von

- bezogen auf die Anteilklasse RC: 1% des Durchschnittswerts des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Sondervermögens;
- bezogen auf die Anteilklasse IC: 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens nebst 0,05% des Durchschnittswerts der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen;

an die Vermittler der Anteile an dem Sondervermögen als wiederkehrende, z.B. monatliche oder quartalsweise Vergütung weiter. Die Höhe der Vergütung bemisst sich in Abhängigkeit von dem jeweiligen Bestand des durch den Vermittler vermittelten Volumens an dem Sondervermögen.

Der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 6% des Anteilwerts fließt grundsätzlich in voller Höhe an die Vermittler der Anteile an dem Sondervermögen.

Bei einer Beteiligung des Sondervermögens an anderen Investmentvermögen wird dem Sondervermögen neben der an die Gesellschaft gezahlten Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere, an die andere Verwaltungsgesellschaft gezahlte Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet. Darüber hinaus sind im Falle einer solchen Beteiligung an einem anderen Investmentvermögen von dem Sondervermögen (als Anleger in dem anderen Investmentvermögen) üblicherweise mittelbar oder unmittelbar Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen zu tragen.

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann nach ihrem freien Ermessen mit einzelnen Anlegern die teilweise Rückzahlung von vereinnahmter Verwaltungsvergütung an diese Anleger vereinbaren. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn institutionelle Anleger direkt Großbeträge nachhaltig investieren.

## Ermittlung und Verwendung der Erträge

### Ermittlung der Erträge

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

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

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

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

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

## Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das so genannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Andernfalls würde jeder Mitzufluss in den Fonds während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der 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 wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises mit bezahlen und in Form einer Ausschüttung zurück erhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat. Der Ertragsausgleich wird für jede Anteilklasse einzeln berechnet.

## Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen samt dem zugehörigen Ertragsausgleich 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 Vermögensgegenstände erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50% der im ersten Absatz dieses Abschnitts genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden und müssen nicht mit Veräußerungsverlusten saldiert werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

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

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

Im Interesse der Substanzerhaltung können ordentliche Ergebnisbestandteile und Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50% der im ersten Absatz dieses Abschnitts genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung kann für die einzelnen Anteilklassen unterschiedlich ermittelt werden. Die ermittelten ausschüttungsrelevanten Erträge können je Anteilklasse unterschiedlich, sei es teilweise oder volumnfähig, für Ausschüttungen in Folgejahren vorgetragen werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

## Zwischenausschüttungen

Die Gesellschaft hat das Recht, unterjährig bis zu drei Zwischenausschüttungen an folgenden Terminen vorzunehmen: 31. März, 30. Juni, 30. September. Die Höhe der jeweiligen

Zwischenaußschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzaußschüttungen sind im Rahmen von Zwischenaußschüttungen nicht zulässig. Zwischenaußschüttungen können nur für alle Anteilklassen gleichmäßig durchgeführt werden.

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

Sowohl Ausschüttungen als auch Zwischenaußschüttungen und Vorträge auszuschüttbarer Erträge können je Anteilkasse unterschiedlich ermittelt werden.

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

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

Der Ausschüttung für jede der beiden Anteilklassen kann eine unterschiedliche Ausschüttungspolitik zugrunde liegen.

### **Gutschrift der Ausschüttungen/ Kosten Dritter**

Soweit die Anteile von der Gesellschaft oder einer von ihr mit der Verwahrung von Anteilen im Rahmen eines Investmentkontoservice beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und verwahrt werden, werden die Ausschüttungen kostenfrei gutgeschrieben. Soweit die Anteile in einem Depot bei Dritten, z.B. bei Banken oder Sparkassen, verwahrt werden, können zusätzliche Kosten entstehen.

# Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfiehlt die Gesellschaft, 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.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.<sup>1)</sup>

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

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25%. 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 (so genannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an dem Sondervermögen 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 an dem Sondervermögen im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

**Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung**

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung (Nicht-Veranlagungs-Bescheinigung).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungeteilt gutgeschrieben.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagssteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung.

1) Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei.

Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, sodass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

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

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

Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Kapitalrückzahlungen aus ausländischen Kapitalgesellschaften, soweit sie nicht aus dem originären Nennkapital stammen, sind nach Auffassung der Finanzverwaltung steuerlich grundsätzlich den Dividenden gleichgestellt und somit beim Anleger steuerpflichtig. Auf Antrag des Sondervermögens bzw. der für das Sondervermögen handelnden Verwaltungsgesellschaft kann nach § 27 Absatz 8 KStG im Fall von EU-Kapitalgesellschaften die Kapitalrückzahlung als Einlagenrückgewähr qualifiziert werden. Diese Qualifikation hängt allerdings von einem entsprechenden Bescheid des Bundeszentralamts für Steuern (BZSt) ab. Bei Mittelrückflüssen vor Erlass eines Bescheids ist eine steuerpflichtige Qualifikation der Mittel mit Korrektur im Folgejahr die Folge. Mittelrückflüsse aus Nicht-EU-Staaten sind nach Auffassung der Finanzverwaltung stets als steuerpflichtige Dividenden zu qualifizieren, soweit es sich nicht um die Rückzahlung von originärem Nennkapital handelt.

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

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

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

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

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

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

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

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

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen/Anteilen an Kapitalgesellschaften, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei,

wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

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

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

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

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z.B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, sind allerdings dem steuerlichen Ergebnis aus der Veräußerung der Anteile an dem Sondervermögen hinzurechnen, d.h. sie erhöhen den steuerlichen Gewinn.

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei.

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

Der Gewinn aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Anteilen an dem Sondervermögen ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

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

Nach Ansicht der Gesellschaft steht ein etwaiger Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich. Dies gilt entsprechend bei einem Wechsel von der Anteilklasse IC in die Anteilklasse RC.

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

##### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

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

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

##### **Ausländische Mieterträge**

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

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein

2) Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Absatz 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

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

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

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

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

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

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

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

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

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Anteilen an Kapitalgesellschaften ganz<sup>3)</sup> (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40% (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z.B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

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

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne/Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25% zzgl. Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebs-einnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

#### **In- und ausländische Dividenden**

##### **(insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)**

Vor dem 1. März 2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossene geltende Dividenden in- und ausländischer (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5% der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossene geltende Dividenden in- und

3) 5% der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

ausländischer (Immobilien-) Kapitalgesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG – zu 60% zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

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

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

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-) Gesellschaft im Sinne des entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-) Beteiligung entfällt.

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

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

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

#### **Substanzauskehrungen**

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

#### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei<sup>4)</sup>, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Gewinne bei ihrer Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (so genannter Aktiengewinn II bzw. Aktiengewinn KStG).

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Einzelunternehmen und Gesellschafter gewerblicher Personengesellschaften zudem grundsätzlich zu 40% steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Sondervermögens aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-) Kapitalgesellschaften herrühren (so genannter Aktiengewinn I bzw. Aktiengewinn EStG).

Die Gesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Anteils an dem Sondervermögen.

Der Anleger-Aktiengewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich als veröffentlichter Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Nach Ansicht der Gesellschaft steht ein etwaiger Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich. Dies gilt entsprechend bei einem Wechsel von der Anteilklasse IC in die Anteilklasse RC.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Sondervermögen entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und

4) 5% der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstätiglich als Prozentsatz des Anteilwerts des Sondervermögens.

Der Anleger-Immobiliengewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich aus dem veröffentlichten Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis.

## Steuerausländer

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

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

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

## Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergrößerung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

## Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsändern Quellensteuer einbehalten.

Die Gesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Gesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Ebene des Sondervermögens nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## Ertragsausgleich

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

## Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Gesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Absatz 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Sondervermögen beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

## Zwischengewinnbesteuerung

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

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

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragsaufstellungen der Banken entnommen werden.

## Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

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

Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungstichtag als so genannte ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen.

## Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze [so genannte transparente Besteuerung für Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes (nachfolgend „InvStG“)] gelten nur, wenn das Sondervermögen unter die Bestandsschutzregelung des InvStG<sup>5)</sup> fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 22. Juli 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegeraden nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf der Bestandsschutzzeit muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG – dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden – erfüllen. In beiden Fällen müssen zudem sämtliche Besteuerungsgrundlagen nach der steuerlichen Bekanntmachungspflicht entsprechend den Vorgaben in § 5 Absatz 1 InvStG bekannt gemacht werden<sup>6)</sup>. Wurden für das Sondervermögen Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) erworben<sup>7)</sup>, so gelten die oben genannten Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn

- (i) der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen des InvStG fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG erfüllt, und
- (ii) die Verwaltungsgesellschaft für diese Zielfonds den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommt.

Die Gesellschaft ist bestrebt, die steuerlichen Anlagebestimmungen bzw. im Falle des Bestandsschutzes die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegeraden nach dem Kapitalanlagen gesetzbuch zu erfüllen und sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen. Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Anteile an anderen Investmentvermögen (Zielfonds) erworben hat und die jeweilige Verwaltungsgesellschaft für diese den steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommt. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn sowie 70% der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr bezogen auf die jeweiligen Anteile am Investmentvermögen (mindestens jedoch 6% des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens angesetzt. Die Gesellschaft ist zudem bestrebt, andere Besteuerungsgrundlagen außerhalb der Anforderungen des § 5 Absatz 1 InvStG (insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

5) § 22 Absatz 2 InvStG.

6) § 5 Absatz 1 InvStG.

7) § 10 InvStG.

Sofern die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegerenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz bzw. die steuerlichen Anlagebestimmungen nach dem InvStG nicht eingehalten werden, ist das Sondervermögen als Investitionsgesellschaft zu behandeln. Die Besteuerung richtet sich nach den Grundsätzen für Investitionsgesellschaften<sup>8)</sup>.

## EU-Zinsrichtlinie/-Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von dem ausländischen Kreditinstitut letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

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

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35% einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

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

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

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

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

Bei Überschreiten der 25%-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Anteile an dem Investmentvermögen enthaltenen Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um ein ausschüttendes Investmentvermögen, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um ein thesaurierendes Investmentvermögen, erfolgt eine Meldung konzernierweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Das Sondervermögen hat die Option zur Behandlung als OGAW (Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gemäß der ZIV ausgeübt und geht seitdem den nach der ZIV erforderlichen Meldepflichten regelmäßig nach.

## Grunderwerbsteuer

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

## Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit dem 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über ein offenes Immobilien-Sondervermögen aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuer 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 EUR in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische

8) § 18 bzw. 19 InvStG.

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 (so genannte 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, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Immobilien-Sondervermögen 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 Immobilien-Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

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

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bittet Sie die Gesellschaft, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, der RREEF Investment GmbH eine schriftliche Erklärung zuzusenden (RREEF Investment GmbH, Evidenzstelle, Anschrift s. Rückseite des Verkaufsprospektes), in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Ein Vordruck einer Zustimmungserklärung steht Ihnen unter [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) im Download-Bereich des Sondervermögens zur Verfügung.

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 französischem 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 ggf. 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 empfiehlt die Gesellschaft, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

## Auslagerungen (Stand: 1. Oktober 2015)

Die Gesellschaft beabsichtigt, die folgenden Tätigkeiten auszulagern. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauftragen, sind nicht aufgeführt, da diese keine Auslagerungstätigkeiten im aufsichtsrechtlichen Sinne darstellen. Mit der Beauftragung solcher Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

## Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Hold-Sell“-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.

Eine Auflistung der im Namen der Gesellschaft und für Rechnung des Sondervermögens grundbesitz europa bereits beauftragten Asset Manager enthält die Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts.

## Audit

Die Gesellschaft hat die Aufgaben der Internen Revision an die Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, ausgelagert.

## Compliance

Compliance ist in der betriebswirtschaftlichen Fachsprache der Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen, aber auch von freiwilligen Kodizes (Quelle: Institut der Wirtschaftsprüfer). Die Gesellschaft hat diese Funktion (u.a. Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften) an die Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main, ausgelagert.

## Fund Accounting

Die Gesellschaft hat die Fondsbuchhaltung sowie die Administration der zum Bestand der zum Sondervermögen grundbesitz europa gehörenden Immobilien-Gesellschaften an die BNY Mellon Kapitalanlage-Gesellschaft mbH ausgelagert.

Sofern Buchhaltungstätigkeiten für die zum Sondervermögen grundbesitz europa gehörenden Immobilien-Gesellschaften ausgelagert wurden oder werden, sind diese in der Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts aufgeführt. Dies gilt nur, sofern das Vertragsverhältnis direkt zwischen der Gesellschaft und dem Auftragnehmer geschlossen wurde.

## Property Management

Das Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.

Eine Auflistung der im Namen der Gesellschaft und für Rechnung des Sondervermögens grundbesitz europa beauftragten Property Manager enthält die Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts.

## Weitere Aufgaben

Die Gesellschaft hat die folgenden Aufgaben an die nachstehend genannten internen oder externen Vertragspartner ausgelagert:

- Aufgaben der Administration der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst (u.a. Legal und Tax) an die RREEF Management GmbH, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main;
- IT-Dienstleistungen an die IBM-Mittelstandssysteme GmbH, Marienburger Straße 28, 40667 Meerbusch;
- Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstiger strafbarer Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung der entsprechenden Vorschriften an die Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main.

## Dienstleister

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

Eine Auflistung der im Namen der Gesellschaft und für Rechnung des Sondervermögens grundbesitz europa beauftragten Dienstleister Manager enthält die Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts.

## Facility Management

Die Gesellschaft beabsichtigt, für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien noch auszuwählende Dienstleister einzusetzen. Über die zukünftig eingesetzten Gebäudemanager wird die Gesellschaft auf der Internetseite [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com) sowie im Jahresbericht informieren.

Eine Auflistung der im Namen der Gesellschaft und für Rechnung des Sondervermögens grundbesitz europa beauftragten Facility Manager enthält die Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.

Eine vollständige Auflistung der für die Immobilien des Sondervermögens grundbesitz europa eingesetzten Facility Manager kann der Übersicht am Ende dieses Verkaufsprospekts entnommen werden. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in der Aufstellung außer Betracht.

## Weitere Aufgaben

Die Gesellschaft hat für die im Folgenden genannten Aufgaben die nachstehend genannten internen oder externen Dienstleister beauftragt:

- für Sicherheitsleistungen und Personalangelegenheiten die Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main;
- für Dienstleistungen im Bereich Archivierung gilt eine interne Vereinbarung (Intergroup Agreement) mit der Deutsche Bank AG, Taunusanlage 12, 60325 Frankfurt am Main;
- für vertriebsunterstützende Dienstleistungen die Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH, Taunusanlage 11–17, 60329 Frankfurt am Main.

## Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen

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

Die nachfolgend genannten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

- Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH
- Deutsche Bank AG
- RREEF Management GmbH
- RREEF Limited (London)

## Interessenkonflikte

Bei der Gesellschaft können die nachfolgend genannten Interessenkonflikte entstehen.

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 Sondervermögen oder anderen Investmentvermögen.

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft;
- Mitarbeitergeschäfte;
- Geschenke und Einladungen für Mitarbeiter der Gesellschaft;
- Umschichtungen im Sondervermögen;
- Ankäufe von Objekten, die für mehrere von der Gesellschaft verwaltete Investmentvermögen oder Individualportfolios von Interesse sind;

- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios;
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen;
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang;
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, so genanntes Late Trading.

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

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentgelte zu. Die Gesellschaft gewährt an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Hierbei kann es sich um wesentliche Teile der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft handeln. Dies erfolgt zur Abgeltung von Vertriebsleistungen auf der Grundlage vermittelter Bestände. Weitergehende Informationen können dem Abschnitt „Sonstige Informationen, insbesondere Angaben zu Provisionen“ entnommen werden.

## Faire Behandlung der Anleger/ Umgang mit Interessenkonflikten

### Leitmotiv

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

### Einführung

Als global agierende Finanzdienstleister sind die Gesellschaft und die mit ihr verbundenen Unternehmen des Deutsche Bank Konzerns (u.a. die Deutsche Bank AG) immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Es ist ein Grundsatz der Gesellschaft, alle angemessenen Schritte zur Errichtung organisatorischer Strukturen und zur Anwendung effektiver administrativer Maßnahmen zu unternehmen, mit denen die betreffenden Konflikte identifiziert, gehandhabt und überwacht werden können.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist dafür verantwortlich sicherzustellen, dass die Systeme, Kontrollen und Verfahren der Gesellschaft für die Identifizierung, Überwachung und Lösung von Interessenkonflikten angemessen sind. Die Compliance- und

die Rechtsabteilung der Gesellschaft unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Die Gesellschaft verfügt über angemessene Verfahren, um die Identifizierung, Handhabung und Überwachung tatsächlicher oder potenzieller Interessenkonflikte geschäftsbereichsbezogen durchführen zu können. Die Gesellschaft hat Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten aufgestellt, die auf der Internetseite der Gesellschaft [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zur Verfügung stehen.

### **Zielsetzung**

Die Gesellschaft unternimmt angemessene Schritte zur Identifikation und adäquaten Handhabung von Interessenkonflikten, die das Kundeninteresse wesentlich beeinträchtigen. Entsprechende Richtlinien spezifizieren die Anforderungen an auf Konzern- wie auf Geschäftsbereichsebene angemessene Vorgehensweisen und Maßnahmen, um alle derartigen wesentlichen Interessenkonflikte zu identifizieren, zu verhindern und, sofern eine Verhinderung nicht möglich ist, im besten Interesse der betroffenen Kunden zu handhaben.

### **Faire Behandlung der Anleger**

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

Die Gesellschaft ist sich bewusst, dass aufgrund der Funktionen, die Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft als Deutsche Bank Konzernangehörige erfüllen, Interessenkonflikte entstehen können. Für solche Fälle hat sich jeder Deutsche Bank Konzernangehörige verpflichtet, sich in angemessenem Rahmen um die gerechte Lösung derartiger Interessenkonflikte (im Hinblick auf ihre jeweiligen Pflichten und Aufgaben) sowie darum zu bemühen, dass die Interessen der Anleger nicht beeinträchtigt werden. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass die Deutsche Bank Konzernangehörigen über die nötige Eignung und Kompetenz zur Erfüllung dieser Aufgaben verfügen.

### **(Potenzielle) Wesentliche Interessenkonflikte**

Die nachstehenden wesentlichen Interessenkonflikte können sich negativ auf das vom Anleger erzielbare wirtschaftliche Ergebnis auswirken und insbesondere zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen (vgl. auch Kapitel „Risikohinweise“).

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

### **a) Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft**

Die Gesellschaft, die Deutsche Bank AG und ein Teil ihrer Auftragnehmer gehören dem Deutsche Bank Konzern an (siehe Abschnitt „Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen“; zusammen „Verbundene Unternehmen“). Die Verbundenen Unternehmen bzw. die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei diesem Sondervermögen beteiligt oder tätig oder werden dies künftig sein. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.

Die teilweise Identität der involvierten Gesellschaften und die gesellschaftsrechtlichen oder personellen Verflechtungen können zu Interessenkonflikten führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für das Sondervermögen wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn nur Gesellschaften involviert wären, die nicht in Mehrfachfunktionen agieren und nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten sind.

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

Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Form von Bankguthaben, Anteilen an Investmentvermögen oder Wertpapieren (soweit nach den Anlagebedingungen des Sondervermögens zulässig) können bei Verbundenen Unternehmen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen bei der Verwahrstelle hinterlegt werden. Bankguthaben können in von Verbundenen Unternehmen ausgegebenen oder emittierten Wertpapieren oder Einlagenzertifikaten angelegt werden. Das kann zur Folge haben, dass neben der Zinshöhe (z.B. bei Bankguthaben) auch andere Faktoren bezüglich der Anlage relevant werden (z.B. Informationsfluss, aber auch und insbesondere das Interesse der Verbundenen Unternehmen an Anlagen in eigenen Produkten oder Produkten Verbundener Unternehmen). Auch Bank- oder vergleichbare Geschäfte können mit oder durch Verbundene Unternehmen getätigt werden. Ebenso können Verbundene Unternehmen Gegenparteien bei Derivatetransaktionen oder -kontrakten sein. Hieraus können sich Interessenkonflikte bei der Bewertung solcher Derivatetransaktionen oder -kontrakte ergeben. Unbeschadet gegenteiliger Bestimmungen dieses Verkaufsprospekts darf die Gesellschaft für die Rechnung anderer Investmentvermögen Transaktionen durchführen, die dieselben Immobilien, Anteile, Wertpapiere, Instrumente und sonstige Vermögenswerte umfassen, in die die Gesellschaft investieren wird. Die Verbundenen Unternehmen dürfen für andere Investmentvermögen und Konten Anlageverwaltungs- und Beratungsdienstleistungen bzw. Verwaltungsdienstleistungen

erbringen, die ähnliche oder andere Anlageziele verfolgen wie diejenigen dieses Sondervermögens und/oder die ggf. ähnliche Anlageprogramme durchführen können wie diejenigen dieses Sondervermögens und an denen diese keine Beteiligung haben. Die Portfoliostrategien, die für solche anderen Investmentvermögen und Konten verwendet werden, können mit den Transaktionen und Strategien kollidieren, die von den Verbundenen Unternehmen bei der Verwaltung dieses Sondervermögens empfohlen werden, und die Preise und Verfügbarkeit der Immobilien und anderen Vermögenswerte, in die das Sondervermögen investiert, beeinträchtigen. Die Gesellschaft darf für Rechnung anderer Investmentvermögen Immobilien und andere Vermögenswerte erwerben, die auch für dieses Sondervermögen erworben werden könnten, ohne es zu beteiligen.

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

b) Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

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

c) Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer

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

## Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahres- und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte bezüglich des Sondervermögens sind bei der Gesellschaft, in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG sowie bei der Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH erhältlich. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet jeweils am 30. September eines Kalenderjahres.

Mit der Abschlussprüfung für das Sondervermögen wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt. Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht des Sondervermögens. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des Sondervermögens die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der

Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung des Sondervermögens der BaFin auf Verlangen einzureichen.

## Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse

### Auflösung des Sondervermögens

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

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

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

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

In allen Fällen des Erlöschens des Verwaltungsrechts, also auch im Falle der Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist, geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

## Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilkasse

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

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

## Verschmelzung des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes bestehendes oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes inländisches Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses anderen Immobilien-Sondervermögens auf das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen übertragen werden. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der BaFin. Mit Zustimmung der BaFin kann auch ein anderer Übertragungsstichtag 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 Übertragungsstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögens vereinbar sind.

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

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungsstichtag 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 Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht.

Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10% des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

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

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitungen oder im Internet unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) bekannt, wenn dieses Sondervermögen ein anderes Immobilien-Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte dieses durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt diejenige Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete Immobilien-Sondervermögen verwaltet.

Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenen 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.

## **Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB und sonstige wesentliche Informationen**

Die Gesellschaft erstellt zum Ende des Geschäftsjahres, das vom 1. Oktober bis 30. September eines jeden Kalenderjahres läuft, einen ausführlichen Jahresbericht, der eine Vermögensaufstellung, die Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Angaben zur Entwicklung des Sondervermögens und zur Besteuerung der Erträge enthält. Zur Mitte eines Geschäftsjahres erstellt die Gesellschaft einen Halbjahresbericht.

Die Gesellschaft legt in den nachfolgend angegebenen Berichten und/oder über die dort genannten Informationsquellen folgende Informationen offen:

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle unverzüglich auf einem dauerhaften Datenträger sowie auf [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com).
- Den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Sondervermögens, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, im Jahresbericht.
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsrisikomanagement des Sondervermögens im Jahresbericht.

- Das aktuelle Risikoprofil des Sondervermögens und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht.
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverage im Jahresbericht.
- Gesamthöhe des Leverage des Sondervermögens im Jahresbericht.
- Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com). Die Anleger werden unverzüglich nach entsprechender Bekanntgabe im Bundesanzeiger auf einem dauerhaften Datenträger von der Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile informiert.
- Änderungen der Anlagebedingungen im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com).
- Über das Wirksamwerden einer Verschmelzung mit einem anderen Investmentvermögen informiert die Gesellschaft für das Sondervermögen als übernehmendes Investmentvermögen im Bundesanzeiger und unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com) sowie im jeweils nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht.
- Aktualisierte Informationen und Daten zu Auslagerungsunternehmen und Dienstleistern im Jahresbericht oder unter [www.deutschcherealestate.com](http://www.deutschcherealestate.com).

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

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

- „grundbesitz global“, aufgelegt am 25. Juli 2000
- „grundbesitz Fokus Deutschland“, aufgelegt am 3. November 2014

## Anhang: Auslagerungsunternehmen und Dienstleister

### Auslagerungen

Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
HauckSchuchardt, Niedenau 61–63, 60325 Frankfurt am Main	Beteiligungsgesellschaft: gi Verwaltungsgesellschaft mbH
Newsec Asset Management AB Mannerheimnankio 1A, Helsinki	Beteiligungsgesellschaft: Kiinteistö Oy Safiiri (Espoo, „Safiiri“) Kiinteistö Oy Sola (Espoo, „Sola“)
Asset Management	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
Auxideico Gestión S.A. Member of ING Real Estate Calle de Genova 27-6a 28004 Madrid	Alicante „Gran Via“ Castellón de la Plana, „Salera“
Newsec Asset Management Oy Mannerheiminakio 1A 00101 Helsinki	Espoo, „Safiiri“ und „Sola“
RREEF Management GmbH	Unterstützungsleistungen bei An- und Verkauf (nur D, A, CH)
RREEF Limited (London) One Appold Street London EC2A 2UU, UK	Unterstützungsleistungen bei An- und Verkauf
Fund Accounting	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main	Umfasst die Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung von grundbesitz europa und die Administration der zum Bestand des Sondervermögens grundbesitz europa gehörenden Immobilien-Gesellschaften
Property Management	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
Arcotecnica Real Estate srl Corso Italia 17 20122 Mailand	Mailand, Via San Prospero
Auxideico Gestión S.A. Member of ING Real Estate c/ Genova 27-6a, 28004 Madrid	Alicante, „Gran Via“ Castellón de la Plana, „Salera“
CB Richard Ellis Ltd   Property and Asset Management National Portfolio St. Martin's Court, 10 Paternoster Row London EC4M 7HP	London, „Park House“
CB Richard Ellis 40, rue Jean Jaurès 93170 Bagnolet	Paris, „Euro Athènes“ und „Insight“ Issy-les-Moulineaux, „Forum 52“
CB Richard Ellis Av. Diagonal 605, 8 1a 08028 Barcelona	Madrid, Via de los Poblados 3
Colliers International REMS Sp.z o.o Pl. Piłsudskiego 3, IV floor 00-078 Warschau	Warschau, „Topaz“ und „Nefryt“ Ozaron, ul. Ceramiczna Ozaron, ul. Poznańska
Constructa 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris	Paris, „Avenue des Champs Elysées“ Courbevoie, „Le Monge“
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1 00-078 Warschau	Warschau, „Focus Filtrowa“
Cushman & Wakefield José Ortega y Gasset, 29-6th Floor 28006 Madrid	Madrid, Paseo de la Castellana und Calle Amsterdam Sant Joan Despí, Carrer de la TV3 Sevilla, Avenida Eduardo do Dato Getafe, Calle Tenacidad und Calle Confianza
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegbarg 30 22391 Hamburg	Remscheid, „Allee-Center“

## Property Management

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
European Property Operations EPOC Nederland BV Julianaplein 10 5211 BC s' Hertogenbosch	Rotterdam, „Europage III“ Den Haag, „Malie Toren“ Amsterdam, „Zilveren Toren“ Leiden, Dellaertweg 1 Amsterdam, „Huys Azie“
Gestrimelc 21 rue d'Artois 75008 Paris	Saint Ouen, „Sigma“
Icade Property Management, Agence Sud Ouest 32 allées de Boutaut, CS20034 33070 Bordeaux	Cestas, Zac du Pot au Pin
Jones Lang LaSalle Ltd. 30 Warwick Street London W1B 5NH	London, „Northcliffe House“ Glasgow, „Connect110NS“
Newsec Asset Management Oy Mannerheimintie 1 A 00101 Helsinki	Espoo, „Safirri“ und „Sola“
Promos s.r.l. Via Flero 46 25125 Brescia	Valmontone, „FOC Valmontone“
Savills Commercial Belvedere, 12 Booth Street Manchester M2 4AW	London, „Capital House“
Savills 14, rue Auber 75009 Paris	Levallois-Perret, „Vasco Da Gama“ Tremblay en France, „Le Panoramique“ Paris, Rue Notre Dame des Victoires
Savills 21 Boulevard Haussmann 75009 Paris	Boulogne-Billancourt, „In Situ“
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen	Frankfurt am Main, „Park Tower“, Rathenauplatz und Hedderichstraße Leipzig, „Marktgalerie“ München, „Metris“ Hamburg, „Unilever-Haus“ div. Property Management Dienstleistungen

## Dienstleistungen

### Facility Management

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand / Details / Objekt
Acciona Facility Services, S.A. Paseo de la zona Franca 69-73 08038 Barcelona	Madrid, Paseo de la Castellana
Bilfinger HSG Technischer Service GmbH, Ndl. Frankfurt am Main Admiral-Rosendahl-Straße 1 63263 Neu-Isenburg	Frankfurt am Main, „Park Tower“ und Hedderichstraße
Cegelec Agence Missenard 16, avenue Jean Jaurès 94606 Choisy-le-Roi Cedex	Paris, „Insight“
EUBAG Operations GmbH Carl-Zeiss-Straße 13 85737 Ismaning	München, „Metris“
SPIE GmbH Fuhlsbüttler Straße 399 22309 Hamburg	Leipzig, „Marktgalerie“
WISAG Facility Management Hessen GmbH & Co. Rebstöcker Straße 35 60326 Frankfurt am Main	Frankfurt am Main, Rathenauplatz

# Gremien (Stand: 1. Oktober 2015)

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

RREEF Investment GmbH  
Taunusanlage 12  
60325 Frankfurt am Main  
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668  
Gegründet am 5. Mai 1970  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital: 21,616 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2014

## Gesellschafter

RREEF Management GmbH (99,9%)  
Bestra Gesellschaft für  
Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

## Geschäftsführung

Dr. Georg Allendorf  
zugleich Geschäftsführer der  
RREEF Management GmbH  
RREEF Spezial Invest GmbH

Dr. Ulrich von Creytz  
zugleich Geschäftsführer der  
RREEF Management GmbH  
RREEF Spezial Invest GmbH

Ulrich Steinmetz

## Abschlussprüfer

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
THE SQUAIRE  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main

## Verwahrstelle

State Street Bank GmbH  
Briener Straße 59  
80333 München  
Amtsgericht: München HRB 42 872  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,3 Mio. EUR  
Haftendes Eigenkapital: 1.326,7 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2014

## Aufsichtsrat

Pierre Cherki  
Head of Alternatives and Real Assets  
Deutsche Investment Management Americas Inc.  
New York, USA  
Vorsitzender

## Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands  
Bayerische Versorgungskammer  
München  
1. stellvertretender Vorsitzender

## Barbara Rupf Bee

Head of Global Client Group EMEA  
Deutsche Asset & Wealth Management  
International GmbH  
Frankfurt am Main  
2. stellvertretende Vorsitzende

## Stefan Knoll

Sprecher der Geschäftsleitung  
Region Hamburg/Schleswig-Holstein  
Deutsche Bank AG  
Hamburg

## Dr. Hans-Peter Ferslev

Stephen Shaw  
UK Regional Control Officer  
Deutsche Bank AG, Filiale London  
Deutsche Asset & Wealth Management  
London, Großbritannien

## Externe Bewerter

Für die Bewertung der Fondsimmobilien hat die Gesellschaft die folgenden externen Bewerter im Sinne des § 216 KAGB bestellt:

### Detlev Brauweiler

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Offenbach

### Dipl.-Kaufmann Clemens Gehri

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

### Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Hannover

### Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

### Dipl.-Volkswirt und Dipl.-Ing. Hagen Kieffer

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Frankfurt am Main

### Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Düsseldorf

### Dipl.-Ing. Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

### Dipl.-Ing. Martin von Rönne

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

### Dipl.-Ing. Michael Schlarb

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen

### Dipl.-Ing. Stefan Wicht

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

### Bewerter für die Immobilien-Gesellschaften

(gemäß § 250 KAGB)

### Ernst + Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Mergenthalerallee 3-5  
65760 Eschborn

Stand: 1. Oktober 2015

# Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der RREEF Investment GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Immobilien-Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Anlagebedingungen“ gelten.

## § 1 Grundlagen

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

## § 2 Verwahrstelle

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

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

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ des Immobilien-Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.
5. Die Gesellschaft ist ermächtigt, der Verwahrstelle nach Maßgabe des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB die Möglichkeit einer Haftungsbefreiung für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten, die von einem Unterverwahrer verwahrt werden, einzuräumen. Sofern die Verwahrstelle von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, können von der Gesellschaft Ersatzansprüche wegen des Abhandenkommens von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten gegen den jeweiligen Unterverwahrer anstelle der Verwahrstelle geltend gemacht werden.

## § 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 Bestellungszeitraums und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den

1) Alternative Investmentfonds

„Besonderen Anlagebedingungen“ übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Zeitnah haben die externen Bewerter insbesondere zu bewerten:

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

#### § 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelagerten 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 Rechts-handlungen 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 7 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Immobilien-Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem

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

#### § 5 Anlagegrundsätze

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

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

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Immobilien-Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß den §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
  - c) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des

- § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nr. 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 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 Immobilien-Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5% hinaus bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen.
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
  - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.
- Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder

garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) nur bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen, es sei denn, dass

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

- Der OGAW (Organismus zur gemeinschaftlichen Anlage in Wertpapieren), der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit, und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.
- Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
- Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90% in die folgenden Vermögensgegenstände:

  - aa) Wertpapiere,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben.

- Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10% des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.
- Die Anlagebedingungen des jeweiligen Investmentvermögens müssen bei AIF die vorstehenden Anforderungen und bei OGAW die einschlägigen aufsichtsrechtlichen Vorgaben wiedergeben; oder

- b) das jeweilige Investmentvermögen einem steuergesetzlichen Bestandsschutz im Hinblick auf das Investmentsteuerrecht unterliegt.
- 8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die „Besonderen Anlagebedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
- 9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

#### § 7 Wertpapier-Darlehen

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

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

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

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

#### § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

- 1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 HGB gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
- 2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Für bereits vor dem 9. April 2011 aufgelegte Sondervermögen besteht die Möglichkeit, bis zum 31. Dezember 2014 Kredite bis zu einem zulässigen Prozentsatz von 50% aufzunehmen. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt auch für diese Sondervermögen der zulässige Prozentsatz 30%. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens – ungeachtet, zu welchem Zeitpunkt das Sondervermögen aufgelegt wurde – aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
- 2. Die Gesellschaft darf zum Immobilien-Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäß Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Anlagebedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30% des Verkehrswerts aller im Immobilien-Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt. Für bereits vor dem 9. April 2011 aufgelegte Sondervermögen besteht die Möglichkeit, bis zum 31. Dezember 2014 Belastungen bis zu einem zulässigen Prozentsatz von 50%

aufzunehmen. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt auch für diese Sondervermögen der zulässige Prozentsatz 30%. Erbbauzinsen bleiben gleichfalls unberücksichtigt.

## § 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
  - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Immobilien-Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
  - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Immobilien-Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
  - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
  - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

## § 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmearbschlags, der Währung des Anteilwerts, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Verwahrstelle auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheins als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Immobilien-Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilkasse bei Einführung der Anteilkasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Anlagebedingungen“.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der

Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist nach Maßgabe der Bestimmungen in den folgenden Abschnitten lit. a) und b) möglich.
  - a) Vorbehaltlich der Ausführungen unter b) können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmetermin verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.
  - b) Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren. Soweit Anleger Anteile vor Änderung der Anlagebedingungen zum Zwecke der Anpassung an das Investmentgesetz in der ab dem 8. April 2011 geltenden Fassung erworben haben, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten gemäß Absatz 4 b) Satz 1 als erfüllt. Die „Besonderen Anlagebedingungen“ können für verschiedene Anteilklassen hierzu ergänzende Regelungen vorsehen.
5. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
6. 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).
7. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB 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 Immobilien-Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10% unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20% unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Immobilien-Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Immobilien-Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.
  8. 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 6 und Absatz 7 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.
  9. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Immobilien-Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilkasse 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 aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegt.
4. Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Soweit die Mindesthalte- sowie Rückgabefristen gemäß § 12 Absatz 3 bzw. 4 b zur Anwendung kommen, ist Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge spätestens der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist

folgende Wertermittlungstag. Im Falle der Anwendung von § 12 Absatz 4 a) ist Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge spätestens der auf den Eingang des Rücknahmeauftrags 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 aufgrund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

#### § 15 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Immobilien-Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß den §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Immobilien-Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes 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 Immobilien-Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
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 Immobilien-Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr

ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Immobilien-Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 9 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Immobilien-Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn das Immobilien-Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Mio. EUR unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Immobilien-Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Immobilien-Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Verwahrstelle die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
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 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und der „Besonderen Anlagebedingungen“ nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder
  - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von derselben Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 HGB angehört, verwaltet wird oder
  - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.
2. Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und der „Besonderen Anlagebedingungen“, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Anlagebedingungen“, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten

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

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

#### **§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand**

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

# Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der RREEF Investment GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz europa“ (nachfolgend auch nur „Immobilien-Sondervermögen“), die nur in Verbindung mit den für das Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gelten.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstabens a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Anlagebedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben. Die Gesellschaft wird jedoch mindestens 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind, investieren.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
4. Die Immobilien sollen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Risikostreuung sowohl nach Art der Nutzung wie nach

ihrer örtlichen Belegenheit und ihrer Größe ausgewählt werden, soweit dies im Interesse der Anleger geboten ist.

5. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Abs. 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens erforderlich sind.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Immobilien-Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten im Sinne von § 232 KAGB belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.

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

#### § 4 Höchstliquidität

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

#### § 5 Währungsrisiko

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

#### § 6 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Immobilien-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, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Immobilien-Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

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 Ausübungzeitpunkt 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 Buchstaben c), sofern sie die in Buchstabe b) unter den Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens dienen.

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

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investimentanteile 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, 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. Dabei darf der dem Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt; die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

## § 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

## Anteilklassen

### § 8 Anteilklassen

1. Für das Immobilien-Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, der Rückgabefrist, der Mindestanlagesumme, der Verwaltungsvergütung sowie der erfolgsabhängigen Vergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können.
2. Die bestehenden Anteilklassen und deren jeweilige Ausgestaltungmerkmale werden sowohl im Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht beschrieben.
3. Mit Wirkung zum 1. April 2008 wurden für das Immobilien-Sondervermögen erstmals die folgenden Anteilklassen gebildet:

- RC
- IC

- Alle seit Auflegung des Immobilien-Sondervermögens bis zum 31. März 2008 ausgegebenen Anteile sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilkasse RC. Der Erwerb von Anteilen der Anteilkasse IC ist insbesondere an die im Verkaufsprospekt sowie im Jahres- und Halbjahresbericht genannte Mindestanlagesumme (je Anleger) gebunden. Die nähere Beschreibung der Unterschiede der beiden Anteilklassen ergibt sich aus den nachfolgenden §§ 10 und 12. Die Bildung weiterer Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.
4. Der Anteilwert wird für jede Anteilkasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung sowie die erfolgsabhängige Vergütung, die auf eine bestimmte Anteilkasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilkasse zugeordnet werden.
  5. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Immobilien-Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.

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

### § 9 Anteile

Die Rechte der Anleger werden seit dem 1. Februar 2011 ausschließlich in Globalurkunden verbrieft, die bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt werden. Ein Anspruch auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht seit dem vorgenannten Zeitpunkt nicht mehr. Bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt ausgegebene Anteilscheine behalten ihre Gültigkeit. Dies gilt auch für Anteilscheine, die noch von der Deutsche Bank AG als frühere Depotbank unterzeichnet sind und/oder die noch auf den Fondsnamen „grundbesitz-invest“ ausgestellt sind. Die Gesellschaft ist berechtigt, Anteilscheine, die zurückgegeben werden, einzuziehen.

### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilkasse im Verkaufsprospekt sowie im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobenen Ausgabeaufschläge an.
2. Hinsichtlich des Ausgabeaufschlages gilt für die beiden Anteilklassen Folgendes:
  - a) In der Anteilkasse RC beträgt der Ausgabeaufschlag 6% des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
  - b) In der Anteilkasse IC beträgt der Ausgabeaufschlag 6% des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Ausgabeaufschlages abzusehen.
3. Ein Rücknahmearschlag wird in den Anteilklassen RC und IC nicht erhoben.

### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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

### § 12 Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilkasse im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilkasse RC und Anteilkasse IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird.
2. Vergütungen, die aus dem Immobilien-Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind
  - a) Anteilkasse RC:
 

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 1% des Durchschnittswerts des – bezogen auf die Anteilkasse RC – anteiligen Immobilien-Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Tages errechnet

wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

b) Anteilklasse IC:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens, der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Tages errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05% des Durchschnittswerts der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen, der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Tages errechnet wird. Als maßgebliches anteiliges Immobilienvermögen wird die Summe der Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Summe der Verkehrswerte von deren Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

c) Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1% des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5% des Kaufpreises bzw. der Baukosten. Bei von der Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von 1% bzw. bei Projektentwicklungen außerhalb von Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum von 1,5% der Baukosten erhoben werden.

3. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle, die dem Immobilien-Sondervermögen belastet wird, beträgt 1/12 von höchstens 0,025% p.a. des Wertes des Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert.

4. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens:

- a) Kosten der externen Bewerter/der Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, wesentliche Anlegerinformationen);

- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichts;
  - f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
  - g) Kosten für die Prüfung des Immobilien-Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Immobilien-Sondervermögens;
  - h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
  - j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
  - k) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
  - l) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-Sondervermögen;
  - m) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Immobilien-Sondervermögens durch Dritte;
  - n) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen und/oder den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern;
  - o) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten und
  - p) Grunderwerbsteuer sowie sonstige Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), die nach der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft in Zusammenhang mit dem Übergang verbleibender Vermögensgegenstände auf die Verwahrstelle entstehen.
5. Transaktionskosten, Bau- und Umbaukosten
- Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Immobilien-Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung und der Bebauung/ dem Umbau von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung/dem Umbau und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Immobilien-Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.
6. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten
- Die Regelungen unter den Absätzen 2 c), 4 a) und 4 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar

gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 c) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

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

## 7. Erfolgsabhängige Vergütung

### a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

in der Anteilkasse RC:

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 1,5% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 4,1% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,1% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.

### b) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung

in der Anteilkasse IC:

Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 3,5% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,4% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,3% des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode. Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz 7 als auch zugleich eine Vergütung gemäß vorstehend Absatz 2 c) bzw. Absatz 6 für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilkasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz angerechnet.

### c) Definition der Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September eines Kalenderjahres.

d) Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der Anteilwertentwicklung, die nach der BVI-Methode berechnet wird, in der Abrechnungsperiode (ggf. unter Berücksichtigung des vereinbarten zusätzlichen Schwellenwerts) ermittelt. Bei der Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode werden alle Kosten auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens (zum Beispiel Verwaltungsvergütung i.S. von vorstehend Absatz 2 a) und 2 b), Verwahrstellengebühren i.S. von vorstehend Absatz 3, Kosten für Druck des Jahres-/Halbjahresberichts, ggf. erfolgsabhängige Vergütung i.S. dieses Absatz 7) berücksichtigt. Die individuellen Kosten des Anlegers, wie beispielsweise Gebühren, Provisionen, andere Entgelte sowie der Ausgabeaufschlag, fließen nicht in die Wertermittlungsberechnung ein. Zwischenzeitlich erfolgte Ausschüttungen werden in die Berechnung der Wertermittlung mit aufgenommen. Nähere Details zu der BVI-Methode finden sich unter [www.bvi.de](http://www.bvi.de), „Statistik“. Entsprechend dem Ergebnis eines täglichen Vergleichs wird eine angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Immobilien-Sondervermögen je ausgegebenem Anteil zurückgestellt bzw. bei Unterschreiten der vereinbarten Wertsteigerung oder der „High water mark“ wieder aufgelöst. Die am Ende der Abrechnungsperiode bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann entnommen werden.

### e) Aufholung/„High water mark“-Regelungen

Die erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, wenn der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwerts des Immobilien-Sondervermögens, der am Ende der fünf vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt.

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

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

## Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

### § 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahrs für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus (Schlussausschüttung).
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Schlussausschüttung – vor, unterjährig Zwischenausschüttungen zu folgenden Terminen vorzunehmen: 31. März, 30. Juni, 30. September. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind nicht zulässig. Sie ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Absatz 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß § 13 Absatz 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminde rungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
4. Bestandteile des Veräußerungsergebnisses (z.B. Veräußerungsgewinne) – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls ganz oder teilweise zur Ausschüttung herangezogen oder vorgetragen werden.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Immobilien-Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahrs nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Immobilien-Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
7. Die Ausschüttung nach Absatz 1 erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

Sofern die Rechte der Anleger nicht in Globalurkunden verbrieft sind, erfolgt die Ausschüttung nur gegen Vorlage des aufgerufenen Ertragsscheines. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

### § 14 Geschäftsjahr

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

## Anhang

Liste der Staaten außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) gemäß § 1 Abs. 2 „Besondere Anlagebedingungen“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz europa“ erworben werden dürfen.

Staaten	Erwerb derzeit bis zu % des Immobilien-Sondervermögens
Russische Föderation, Ukraine, Serbien, Türkei, Schweiz, Guernsey, Jersey, Isle of Man	jeweils bis zu 15% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung der in § 17 Abs. 2 und 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ genannten Voraussetzungen den Anhang mit der Staatenliste und den maximalen Anlagebetrag je Staat zu ändern, also weitere Staaten aufzunehmen und/oder bisher angegebene Staaten zu streichen und/oder die in dem Anhang genannten Prozentsätze des maximalen Anlagebetrags zu erhöhen und/oder zu reduzieren.

Kapitalverwaltungsgesellschaft:  
RREEF Investment GmbH  
Taunusanlage 12  
60325 Frankfurt am Main  
Internet: [www.deutscherealestate.com](http://www.deutscherealestate.com)

Weitere Informationen erhalten Sie bei:  
Deutsche Asset & Wealth Management Investment GmbH\*  
60612 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69-910-12389  
Telefax: +49 (0) 69-910-19090  
Internet: [www.dws.de](http://www.dws.de)  
E-Mail: [info@dws.com](mailto:info@dws.com)



\* Erbringt für die RREEF Investment GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.

