DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz Fokus Deutschland

Verkaufsprospekt
einschließlich Anlagebedingungen
gültig ab 10. März 2021

DWS

Verkaufsprospekt und Einführung

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz Fokus Deutschland“ (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 Fokus Deutschland 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 DWS Grundbesitz GmbH („Gesellschaft“ oder „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) erstellt und wird von dieser herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine mittelbare Investition in ein Immobilienprodukt mit Schwerpunkt in Deutschland wünschen. Er berichtet über die für eine Anlageentscheidung bedeutsamen Angaben bzgl. des Sondervermögens (einschließlich der Besonderheiten der jeweiligen Anteilklasse), 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 das Gericht am Sitz der Gesellschaft zuständig (gemäß § 19 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“, § 32b sowie §§ 12,17 ZPO). Anleger, die Verbraucher sind (s. auch nachstehende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht am Wohnsitz Klage erheben.

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

Die DWS Grundbesitz GmbH hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. („BVI“) als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Diese Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil. Die Kontaktdaten der Ombudsstelle für Investmentfonds lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment und Asset Management e.V.
Unter den Linden 42, 10117 Berlin
Tel.: (030) 6 44 90 46-0, Fax: (030) 6 44 90 46-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
Internet: www.ombudsstelle-investmentfonds.de

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

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr). Als Kontaktadresse der Kapitalverwaltungsgesellschaft gilt folgende E-Mail-Adresse: info@dws.com. Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank,
Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt am Main,
Tel.: (069) 2388-1907 oder -1906, Fax: (069) 2388-1919,
E-Mail: 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 s. 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und 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 und Österreich zugelassen.

US-Personen

Die DWS Grundbesitz 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.

DWS Grundbesitz GmbH
Frankfurt am Main, 10. März 2021

Die Geschäftsführung

Inhaltsverzeichnis

Verkaufsprospekt und Einführung U2
Sondervermögen 5
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen . . 5
Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement 5
Übersicht über die Ziele, Anlagepolitik, Ertragsverwendung und Rückgabe von Anteilen 5
Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung 7
Kapitalverwaltungsgesellschaft 7
Verwahrstelle 8
Identität der Verwahrstelle 8
Aufgaben der Verwahrstelle 8
Unterverwahrung 8
Haftung der Verwahrstelle 8
Zusätzliche Informationen 8
Kein Einsatz eines Prime Brokers 9
Risikohinweise 10
Risiken einer Investition in das Sondervermögen. 10
Schwankungen des Anteilwerts 10
Mindesthalte- und Rückgabefrist sowie Wertveränderungen während des Fristlaufs, Rücknahmeabschlag 10
Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte 10
Aussetzung der Rücknahme von Anteilen 10
Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken 11
Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft/ Erlöschen des Verwaltungsrechts/ Abwicklung des Sondervermögens 12
Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung 12
Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen . 12
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (Verschmelzung) 13
Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft 13
Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers . . . 13
Einstellung der Ausgabe neuer Anteile 13
Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens 13
Nachhaltigkeitsrisiken 13
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko). 14
Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht 14
Bewertungsrisiken 15
Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage 15
Wertveränderungsrisiken 16
Kapitalmarktrisiko 16
Inflationsrisiko 16
Währungsrisiko 16
Konzentrationsrisiko 16
Kursänderungsrisiko von Aktien und sonstigen Wertpapieren 16
Zinsänderungsrisiko 16
Risiko von negativen Habenzinsen 16
Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften 17
Risiken bei Wertpapier-Darlehen 17
Risiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäften 17
Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten 17
Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile 18
Risiken aus dem Anlagespektrum 18
Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken . 18
Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen und Rückgaben (Liquiditätsrisiko) 18
Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile 18
Risiko aus der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände 19
Risiko durch Kreditaufnahme 19
Liquiditätsrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken 19
Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern . . . 19
Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko . . 19
Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten) 20
Risiko durch zentrale Kontrahenten 20
Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehen 20
Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäften 20
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens . . . 20
Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände, Naturkatastrophen oder fehlende Beachtung von Nachhaltigkeit (operationelle Risiken) 20
Länder- oder Transferrisiko 20
Rechtliche und politische Risiken 20
Schlüsselpersonenrisiko 20
Verwahrrisiko 21
Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko) 21

Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen 21
Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen 21
Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen 21
Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung 21
Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens 21
Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess 22
Wesentliche Anlagegrenzen im Überblick 23
Reform des Investmentsteuergesetzes zum 1. Januar 2018 . . 24
Profil des typischen Anlegers 24
Bewerter und Bewertungsverfahren 24
Externe Bewerter 24
Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf 25
Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 25
Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien 25
Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik 27
Anlagegegenstände im Einzelnen 30
Immobilien 30
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 30
Belastung mit einem Erbbaurecht 31
Liquiditätsanlagen 31
Anforderungen für Bankguthaben 32
Anforderungen für Geldmarktinstrumente 32
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente 33
Mindestliquidität 33
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen 33
Derivate zu Absicherungszwecken 34
Optionsgeschäfte 35
Terminkontrakte 35
Swaps 36
Swaptions 36
Credit Default Swaps 36
In Wertpapieren verbriefte Derivate 36
Notierte und nichtnotierte Derivate 36
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte 37
Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken . . . 37
Wertpapier-Darlehen 37
Wertpapier-Pensionsgeschäfte 37
Sicherheitenstrategie 37
Arten der zulässigen Sicherheiten 37
Umfang der Besicherung 37
Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung („Haircut-Strategie“) 37
Anlage von Sicherheiten 38
Wertentwicklung 38
Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital 38
Börsen und Märkte 39
Teilinvestmentvermögen 39
Anteile 40
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger 40
Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen 40
Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse IC – Mindestanlagesumme 40
Anteilklassen im Überblick 41
Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen 41
Ausgabe und Rücknahme der Anteile 41
Ausgabe von Anteilen 41
Rücknahme von Anteilen 42
Mindesthalte- und Rückgabefrist 42
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises 42
Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen 42
Verfahren bei der Vermögensbewertung 43
Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen 43
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände 44
Nichtnotierte Schuldverschreibungen 44
Geldmarktinstrumente 44
Optionsrechte und Terminkontrakte 44
Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen 44
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände 44
Wertpapier-Pensionsgeschäfte 44
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände 44
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag 44
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise 45
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile 45
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger 45
Liquiditätsmanagement 46
Kosten 47
Verwaltungs- und sonstige Kosten 47
Angabe einer Gesamtkostenquote 50
Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen 50
Vergütungspolitik 51
Sonstige Informationen, insbesondere Angaben zu Provisionen 51
Ermittlung und Verwendung der Erträge 52
Ermittlung der Erträge 52

Ertragsausgleichsverfahren 52
Verwendung der Erträge 52
Zwischenausschüttungen 53
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert 53
Gutschrift der Ausschüttungen/Kosten Dritter 53
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften 54
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) 54
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) 56
Steuerausländer 58
Solidaritätszuschlag 58
Kirchensteuer 58
Ausländische Quellensteuer 58
Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen 58
Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen 58
Grunderwerbsteuer 59
Beschränkte Steuerpflicht in Österreich 59
Hinweis 59
Auslagerungen 60
Dienstleister 60
Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen 60
Interessenkonflikte 60
Faire Behandlung der Anleger / Umgang mit Interessenkonflikten 61
Leitmotiv 61
Einführung 61
Zielsetzung 61
Faire Behandlung der Anleger 61
(Potenzielle) Wesentliche Interessenkonflikte 61
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer 62
Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse 62
Auflösung des Sondervermögens 62
Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse 63
Verschmelzung des Sondervermögens 63
Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen 63
Übertragung des Sondervermögens 64
Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB4 und sonstige wesentliche Informationen 64
Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden 65
Anhang: Auslagerungen und Dienstleister 66
Auslagerungen 66
Dienstleistungen 68
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien 70
Externe Bewerter 71
Allgemeine Anlagebedingungen 72
Besondere Anlagebedingungen 80
Anhang: Länder 86

Sondervermögen

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „grundbesitz Fokus Deutschland". Es wurde am 3. November 2014 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Das Sondervermögen ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

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.

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 („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.

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.

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. Bei Auflegung des Sondervermögens wurden zwei Anteilklassen gebildet, 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 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 gedruckter Form kostenlos in den Geschäftsstellen der Deutsche Bank AG erhältlich oder können bei der DWS Grundbesitz GmbH und bei der DWS Investment GmbH (E-Mail-Adresse/Anschriften s. Rückseite des Verkaufsprospekts) schriftlich angefordert werden. Zudem sind diese auch in elektronischer Form auf den Internetseiten der DWS Grundbesitz GmbH und der DWS Investment GmbH (Internetadressen s. Rückseite des Verkaufsprospekts) abrufbar.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Information zeitgleich auf der Internetseite unter realestate.dws.com/Investieren/grundbesitz Fokus Deutschland/Wertentwicklung allen Anlegern des Sondervermögens im PDF-Format per Download zur Verfügung stellen. Diese Zusatzinformationen sind nicht kostenpflichtig. Der Anleger muss dafür keine gesonderte Gebühr entrichten.

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 oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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 und mit verschiedenen Nutzungsarten mit dem Schwerpunkt Deutschland 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.

Das Sondervermögen wird auf unbegrenzte Zeit aufgelegt und hat keine feste Laufzeit. In Abhängigkeit von der

Marktentwicklung ist jedoch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios (Immobilien sowie Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) zu einem unbestimmten, in der Zukunft liegenden Zeitpunkt, die hierfür erforderliche Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft und eine sich daran anschließende Liquidation des Sondervermögens durch die Verwahrstelle möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf aller Immobilien und einer anschließenden Liquidation des Sondervermögens liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft.

Für das Sondervermögen wird in Immobilien der Sektoren Büro, Einzelhandel, Wohnen, Logistik und Hotel investiert. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten, wie z.B. Studentenwohn- oder Pflegeheime, erworben werden, sodass das Sondervermögen hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien flexibel ist. Die Anlageobjekte können auch über eine Mischnutzung verfügen.

Das Sondervermögen tätigt für das Immobilien-Sondervermögen überwiegend Investitionen in Deutschland. Die Gesellschaft wird die Investitionen so vornehmen, dass das Vermögen des Sondervermögens überwiegend, d.h. mindestens fortlaufend 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens, in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert ist, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Daneben kommen Immobilieninvestitionen in anderen Mitgliedsländern der Europäischen Union („EU“) und des Europäischen Wirtschaftsraums („EWR“) sowie beschränkt in der Schweiz, Großbritannien und Nordirland als Nicht-EU/Nicht-EWR-Land in Betracht.

Gemäß § 244 KAGB sind die in §§ 231 bis 238 und §§ 243 und 253 Absatz 1 Satz 1 KAGB genannten Anlagegrenzen, so z.B. die Anlagegrenzen für den Erwerb von Grundstücken im Zustand der Bebauung und den Erwerb von Teileigentums- und Wohnungseigentumsrechten und für den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, erst nach Ablauf der Anlaufzeit einzuhalten. Sofern erforderlich, wird die Gesellschaft diese Anlaufzeit vollständig ausnutzen.

Die Auswahl der Immobilien obliegt der Gesellschaft und erfolgt unter anderem nach den Kriterien der fortwährenden Ertragskraft sowie der Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter. Im Anlagefokus stehen Immobilien, die langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietet sind und sich in guten Lagen etablierter 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.

Es 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 nach Möglichkeit zu höheren Mieten als zuvor 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 langfristige Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte aller Immobilien, die zum Sondervermögen gehören, aufnehmen. Die Gesellschaft ist jedoch bestrebt, eine geringere Fremdkapitalquote zu nutzen.

Bis zu 49% des Immobilien-Sondervermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z.B. Geldmarktinstrumente, bestimmte von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere, sonstige börsennotierte oder festverzinsliche Wertpapiere bis zu 5% des Wertes des Sondervermögens. 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. Dies soll durch eine eng auf erwartete und bestehende Ankaufsgelegenheiten und den Immobilienankaufsprozess abgestimmte Ausgabe von Anteilen des Sondervermögens erreicht werden.

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 grundsätzlich an jedem Bewertungstag das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der „Allgemeinen Anlagebedingungen". Bewertungstag ist jeder Börsentag (§ 13 der „Allgemeinen Anlagebedingungen"). Die Ausgabe von Anteilen erfolgt ebenfalls grundsätzlich an jedem Bewertungstag im vorstehenden Sinne. Für Anleger ist eine Rückgabe von Anteilen nur möglich, wenn der jeweilige Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens zwölf (12) Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Anleger, die in das Sondervermögen investieren, sollten grundsätzlich einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von mindestens drei (3) Jahren, idealerweise fünf (5) Jahren haben. Sie müssen jedoch dennoch damit rechnen, dass, obwohl für das Sondervermögen keine feste Laufzeit festgelegt ist und dieses für eine unbestimmte Laufzeit aufgelegt ist, die Gesellschaft jederzeit nach ihrem alleinigen Ermessen entscheiden kann, auch sämtliche Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (insgesamt nachfolgend auch „Immobilien" genannt) zu veräußern und ihr Verwaltungsrecht – mit der Folge der Abwicklung durch die Verwahrstelle – zu kündigen. Für eine Veräußerung möglichst sämtlicher Vermögensgegenstände muss die Gesellschaft ihr Verwaltungsrecht an dem Sondervermögen kündigen.

Die Gesellschaft hat jederzeit das Recht, das Verwaltungsrecht bzgl. des Sondervermögens zu kündigen. Infolge der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft werden keine Anteile mehr zurückgenommen und auch keine neuen Anteile ausgegeben. Im Falle des Ausspruchs der Kündigung hat die Gesellschaft bis zum Erlöschen des Verwaltungsrechts, d.h., bis zum Ende der Kündigungsfrist, das Recht und die Pflicht, in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens, darunter sämtliche Immobilien, zu veräußern; ausführlich s. Abschnitte „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik", „Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens" sowie „Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft im Allgemeinen/Erlöschen des Verwaltungsrechts/Abwicklung des Sondervermögens".

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

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen, 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 elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen treten diese drei (3) 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 (3) Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen ist die am 5. Mai 1970 gegründete DWS Grundbesitz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH. Die Gesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird von der BaFin beaufsichtigt.

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 unter „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und 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, sogenannten 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

Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die State Street Bank International GmbH mit Sitz in München 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 unter „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien".

Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Sondervermögens tätigen Gesellschaft sowie der laufenden Überwachung des Bestands 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 Gesellschaftsvertrages 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 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 Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Zusätzliche Informationen

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

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

Kein Einsatz eines Prime Brokers

Ein Prime Broker 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, Verwahrungsdienstleistungen, Wertpapier-Darlehen und individuell angepasste Technologien und Einrichtungen zur betrieblichen Unterstützung anbietet. Ein Prime Broker 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.

Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen" investiert die Gesellschaft fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die innerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Unbeschadet hiervon gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich hierbei nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.

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 das 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.

Mindesthalte- und Rückgabefrist sowie Wertveränderungen während des Fristlaufs, Rücknahmeabschlag

Anleger haben zu beachten, dass eine Rückgabe der Anteile an dem Sondervermögen nur möglich ist, wenn die gesetzliche Mindesthaltefrist von 24 Monaten ebenso eingehalten ist wie die Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten. Die Möglichkeit einer kurzfristigen Liquidierung der Anteile durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht nicht. Die Möglichkeit der Gesellschaft, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, bleibt hiervon unberührt.

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von zwölf (12) 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 Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung oder des Beginns der 24-Monatsfrist erwartet haben.

Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte

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

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen

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 auszusetzen.

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 (s. Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger" im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, 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 der Verwaltung des Sondervermögens auf die Verwahrstelle führen, die dieses abzuwickeln hat (s. Abschnitt „Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft im Allgemeinen/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.

Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken
Die Gesellschaft kann jederzeit nach kaufmännischem, und pflichtgemäßem, alleinigem Ermessen entscheiden, alle Immobilien des Sondervermögens zu verkaufen und hierfür die Kündigung des Verwaltungsrechts auszusprechen. Die Kündigung des Verwaltungsrechts hat zwingend die Aussetzung der Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zur Folge.

Die Gesellschaft verwaltet das Sondervermögen nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und „Besonderen Anlagebedingungen". Entsprechend der Anlagepolitik (s. Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik") steht es der Gesellschaft frei, alle Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, auch nur „Immobilien" genannt) zu verkaufen und hierfür das Verwaltungsrecht bzgl. des Sondervermögens zu kündigen. Ausschüttungen aus Veräußerungserlösen im Falle eines Verkaufs von Immobilien sind jedoch erst nach erfolgter Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft nach Maßgabe der nachfolgenden Ausführungen statthaft.

Im Fall der Kündigung des Verwaltungsrechts muss die Gesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und sonstigen Vermögensgegenstände veräußern. Gelingt der Gesellschaft eine vollständige Veräußerung der Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie sonstiger Vermögensgegenstände nicht vor Erlöschen des Verwaltungsrechts, gehen die dann noch dem Sondervermögen zuzurechnenden Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie sonstige Vermögensgegenstände auf die Verwahrstelle über, welche diese dann grundsätzlich ihrerseits zu veräußern und das Sondervermögen abzuwickeln hat. Aus den Erlösen aus Veräußerungen ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle ein halbjährlicher Abschlag auszuzahlen, soweit die Erlöse nicht zur

Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und die Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten nicht den Einbehalt der gesamten oder eines Teils der Veräußerungserlöse im Sondervermögen verlangen.

Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass die Gesellschaft einen Verkauf von Vermögensgegenständen und sonstigen Verwaltungsmaßnahmen entsprechend den Anlagezielen (s. Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik") regelmäßig prüfen und ggf. von ihrem kaufmännischen und pflichtgemäßen alleinigen Ermessen im Hinblick auf einen Verkauf aller Immobilien des Sondervermögens Gebrauch machen wird.

Die Gesellschaft plant ihr Verwaltungsrecht nur dann zu kündigen und einen Verkauf aller Immobilien nur dann durchzuführen, wenn sie davon ausgeht, dass auch sämtliche Immobilien in einem geordneten Verkaufsprozess mit einer hohen Wahrscheinlichkeit innerhalb eines für Immobilien des Portfolios des Sondervermögens angemessenen Zeitraums veräußert werden können. Zur Erreichung dieses Zwecks strebt die Gesellschaft in einem solchen Falle an, insbesondere Portfoliotransaktionen, d.h., gleichzeitiger Verkauf mehrerer oder aller Immobilien an einen Erwerber, durchzuführen, um das Risiko nur einer Teilveräußerung der Immobilien zu reduzieren. Zur Vorbereitung einer oder mehrerer solcher Portfoliotransaktionen wird die Gesellschaft – sofern notwendig oder sinnvoll – unter Berücksichtigung der 49% Höchstliquiditätsgrenze ggf. bereits zu einem früheren Zeitpunkt einzelne Objekte zur Portfoliobereinigung verkaufen. Gelingt der Gesellschaft der Abschluss der Verkäufe sämtlicher Immobilien nicht vor Ablauf der Kündigungsfrist, so geht das dann noch verbliebene Rest-Immobilienportfolio des Sondervermögens auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abzuwickeln hat.

Ein fester Entschluss zur Kündigung des Verwaltungsrechts zu einem bestimmten Termin und ein fester Abwicklungstermin bestehen nicht.

Für den Anleger besteht das Risiko, dass er die von ihm angestrebte Haltedauer nicht realisieren kann und sein Investment in das Sondervermögen früher als geplant wieder endet und er insoweit das Wiederanlagerisiko trägt.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird. Die Folge ist, dass dem Anleger eine Wertentwicklung seines Anteils entgeht, welche bei einer längeren Haltedauer der Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften mitunter eingetreten wäre.

Zudem besteht für den Anleger das Risiko, dass es der Gesellschaft abweichend von der Zielsetzung nicht gelingt, einen geplanten Verkauf aller Immobilien umzusetzen, und dass nach Kündigung des Verwaltungsrechtes und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Sondervermögen verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Dadurch besteht für den Anleger das Risiko des Wertverlustes seiner Anlage. Je nach Marktlage können auch erhebliche Wertverluste eintreten. Zudem steht dem Anleger für einen längeren Zeitraum, als von ihm etwaig geplant, bis zur endgültigen Abwicklung des Sondervermögens ggf. keine Liquidität aus seinem Investment zur Verfügung.

Kündigung des Verwaltungsrechts durch die 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 pflichtgemäßen alleinigen Ermessen der Gesellschaft; eines besonderen Kündigungsgrundes bedarf es nicht. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Ausspruch der Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung – die Kündigungsfrist beträgt gemäß den „Allgemeinen Anlagebedingungen" mindestens sechs (6) 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 und sonstige Kosten wie z.B. Gerichts- und Notarkosten 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.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen
Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen nach Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft mit Genehmigung der BaFin ändern (s. Kapitel „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 Immobilien-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. 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.

Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft
Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen (s. § 17 „Allgemeine Anlagebedingungen"). Das Sondervermögen bleibt dadurch zwar unverändert, wie auch die Stellung des Anlegers. Der Anleger muss aber im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in das Sondervermögen unter neuer Verwaltung nicht investiert bleiben möchte, muss er seine Anteile zurückgeben. Hierbei können Ertragsteuern anfallen.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers
Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Anleger könnten 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.

Zudem besteht das Risiko, dass die Anlageziele des Anlegers durch eine vorzeitige Auflösung des Sondervermögens durch einen Verkauf der Immobilien oder infolge einer dauerhaften Aussetzung der Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen nicht erfüllt werden.

Einstellung der Ausgabe neuer Anteile
Die Anzahl der ausgegebenen Anteile 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. Die Gesellschaft beabsichtigt – dies ist aber nicht zwingend –, von diesem Recht nach einer oder ggf. mehrerer zeitlich begrenzter Kapitaleinwerbephasen Gebrauch zu machen und nur dann weitere Anteile auszugeben, wenn sich entsprechende Investitionsmöglichkeiten für das Sondervermögen ergeben und diese genutzt werden sollen oder die Gesellschaft aus sonstigen Gründen weitere Anteile ausgeben möchte.

Anleger müssen daher damit rechnen, dass sie nach ihrer Erstinvestition keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen 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.

Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens

Die Gesellschaft verwaltet das Sondervermögen nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und „Besonderen Anlagebedingungen". Entsprechend der Anlagepolitik (s. Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik") steht es der Gesellschaft frei, alle Immobilien zu verkaufen und hierfür die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, mit der Folge, dass dieses innerhalb des Kündigungszeitraums durch die Gesellschaft und nach Ablauf der Kündigungsfrist durch die Verwahrstelle – sofern noch Abwicklungsmasse vorhanden ist – abzuwickeln ist. Für den Anleger besteht das Risiko, dass die Gesellschaft trotz Handelns nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen bei Ankauf, Bestandshaltung und/oder Verkauf falsche Einschätzungen bzgl. der Markt- oder Standortentwicklung trifft. So kann sich die Gesellschaft bzgl. der Einschätzung eines wirtschaftlich günstigen Ankaufs- und Verkaufszeitraums irren und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standortes falsch einschätzen. Auch hierdurch kann es passieren, dass zum Zeitpunkt des Erlöschens des Verwaltungsrechts noch Vermögensgegenstände für das Sondervermögen vorhanden sind, deren Abwicklung dann von der Verwahrstelle übernommen werden muss, außer es wird eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Bei einem solchem Übergang des Verwaltungsrechts können Steuern anfallen, welche die Rendite des Sondervermögens vermindert oder aufzehrt.

Nachhaltigkeitsrisiken

Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (im Englischen „Environmental, Social, Governance" – „ESG"),

dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der für Rechnung des Sondervermögens getätigten Investitionen und damit auf den Wert der Anteile am Sondervermögen hat. Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle bekannten und in den nachstehenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten, wie das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko oder das operationelle Risiko, erheblich einwirken.

In dem Bereich Umwelt können Immobilien durch physische Risiken, die sich sowohl im Hinblick auf einzelne Extremwetterereignisse (z.B. Überflutungen, Stürme, Waldbrände) als auch in Bezug auf langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z.B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg) ergeben können, erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden.

Ferner können im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft sogenannte Transitionsrisiken eintreten. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund von nationalen oder europäischen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere (wie z.B. Aktien oder Anleihen) hält, können Nachhaltigkeitsrisiken auch zu negativen Auswirkungen auf den Marktpreis dieser Vermögensgegenstände führen, wenn Emittenten nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Das Reputationsrisiko, das aus nicht-nachhaltigem Handeln von Emittenten entsteht, kann sich ebenfalls negativ auswirken.

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Sondervermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Sondervermögens 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 anhaltend 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 inwieweit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden.
- Aufgrund der Ausbreitung von Epidemien und Pandemien kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann insbesondere dazu führen, dass in den betroffenen Gebieten vom Gesetzgeber oder Behörden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Nutzungsuntersagungen, Ausgangssperren sowie Mieterschutzregelungen angeordnet werden, die zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen können.
- Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung (insbesondere im Bereich Mietpreisregulierung) kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Einbauten aus Asbest) 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. Baukostenerhöhungen 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 zur Erzielung eines sogenannten Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Immobilienrendite aufgenommen wird und/oder im Ausland belegenen Liegenschaften oder Immobilien-Gesellschaften zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern und soweit 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 Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Für das gesamte Portfolio gilt eine 30%-Kreditaufnahmegrenze für langfristige Kredite.

  Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert 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 (s. Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen"), 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 oder unter Umständen eine negative Rendite erzielt.

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

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

Inflationsrisiko
Die Inflation kann ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände beinhalten. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über der Wertentwicklung des Sondervermögens liegen.

Währungsrisiko
Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Währung des Sondervermögens angelegt und Verbindlichkeiten können in anderen Währungen eingegangen werden. 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 Vermögens 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 oder Wertpapiere erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind; bei diesen können bereits geringe Veränderungen von Prognosen zu starken Kursbewegungen führen. Ist bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren, im Besitz vieler Aktionäre befindlichen Aktien (sogenannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge dieser Aktie eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen, entsprechendes gilt für sonstige Wertpapiere.

Zinsänderungsrisiko
Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt 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 üblicherweise 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 max. 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.

Die Gesellschaft legt liquide Mittel des Sondervermögens bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des Sondervermögens an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzgl. einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel-, als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Risiken im Zusammenhang mit 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 bei einem 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 Geschäftes zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlustes ist bei Abschluss des Terminkontraktes nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannte Over-the-counter („OTC“)-Geschäfte, können 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 Gegengeschäftes (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-Darlehen
Wertpapier-Darlehen gemäß § 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ werden nicht abgeschlossen.

Risiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäften
Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß § 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ werden nicht abgeschlossen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten
Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte Sicherheiten, sofern sie nicht selbst verpflichtet ist, Sicherheiten zu stellen. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebene 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 angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, müssen jedoch von der Gesellschaft für das Sondervermögen in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurückgewährt werden. 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 (sogenannte Zielfonds, die im Rahmen der Liquiditätsanlagen erworben werden dürfen, „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.

Investmentvermögen, 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 Investmentvermögen zu veräußern, indem sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle Anteile des anderen Investmentvermögens zurückgibt; hierdurch kann die Liquiditätssituation des Sondervermögens verschlechtert werden.

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. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Das Sondervermögen ist überwiegend in Immobilien in Deutschland investiert. Es besteht damit sowohl ein geografischer Schwerpunkt als auch ein sektoraler Schwerpunkt, sodass ein Konzentrationsrisiko im Hinblick auf Immobilien am Standort Deutschland besteht. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Halb-/Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Geschäfts(halb)jahr.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken
Nachhaltigkeitsrisiken – s. zu deren Definition auch die Ausführungen unter Kapitel „Nachhaltigkeitsrisiken" dieses Verkaufsprospekts – können sich nachteilig auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den zu tätigenden Aufwendungen und den Verkehrswerten der Immobilien – auch den indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – sowie den Marktkursen von sonstigen Vermögensgegenständen des Sondervermögens auswirken. Marktkurse, z.B. von Aktien oder Anleihen, können sich verändern, wenn Unternehmen nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen.

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 (s. auch Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme

von Anteilen“ 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 (max. 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 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 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 für das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können; das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 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.

Liquiditätsrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken
Nachhaltigkeitsrisiken – s. zu deren Definition auch die Ausführungen unter Kapitel „Nachhaltigkeitsrisiken“ dieses Verkaufsprospekts – können dazu führen, dass Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern
Im Falle der Investition in liquide Anlagen (z.B. Aktien) können 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 zurückerhalten.

Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)
Durch den Ausfall eines Ausstellers („Emittenten") oder eines Vertragspartners („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 „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 eingegangen 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 Wertpapier-Darlehen
Wertpapier-Darlehen gemäß § 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen" werden nicht abgeschlossen

Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäften
Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß § 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen" werden nicht abgeschlossen.

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, Naturkatastrophen oder fehlende Beachtung von Nachhaltigkeit (operationelle Risiken)
Das Sondervermögen bzw. die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft können Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es können Verluste durch Missstände oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen entstehen. Diese äußeren Ereignisse können aufgrund fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit hervorgerufen oder verstärkt 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, 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.

Verwahrrisiko
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.

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

Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen
Werden bestimmte, im KAGB geregelte Anlagegrenzen für das Sondervermögen nicht eingehalten und gelingt es der Gesellschaft nicht, innerhalb angemessener, ggf. von der BaFin gesetzter Frist die Anlagegrenzen einzuhalten, so kann im äußersten Fall die Gesellschaft von der BaFin aufgefordert werden, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Infolge der Kündigung sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auszusetzen. Das Sondervermögen geht mit Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln oder alternativ mit Genehmigung der BaFin eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für dieses Sondervermögen zu bestellen hat.

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

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 auch möglicherweise rückwirkend erfolgen.

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

Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens

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

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 Immobilienwertzuwachs stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Diversifikation und zwar nach folgenden Kriterien: fortwährende Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich an Marktzyklen aus. 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 (s. 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. Zudem wird das Risikoprofil durch das Ermessen der Gesellschaft bestimmt, jederzeit zu entscheiden, alle Immobilien des Sondervermögens zu veräußern und ihr Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang zu kündigen (s. dazu im Einzelnen Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende 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 oder schriftlicher Form über die Gesellschaft 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 den Abschnitten „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen“ und „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken“ 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 nachfolgend wesentliche, durch das KAGB und die Anlagebedingungen des Sondervermögens vorgeschriebene Anlagegrenzen aufgeführt, die von der Gesellschaft beachtet werden. Zu den Details der Anlagegrenzen vergleichen Sie bitte die Angaben im Kapitel „Anlagegegenstände im Einzelnen“.

Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken – s. zu deren Definition auch die Ausführungen unter Kapitel „Nachhaltigkeitsrisiken“ dieses Verkaufsprospekts – ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses für Immobilien.

Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden durch eine Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) etwaige Nachhaltigkeitsrisiken anhand einer Check-Liste identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z.B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. Die Gesellschaft nutzt hierbei eine spezielle Datenbank für die Investitionsentscheidung, in welche Nachhaltigkeitsdaten sowohl von Drittanbietern als auch Research-Ergebnisse der DWS Gruppe einfließen. Diese Datenbank teilt nach einer Analyse der Daten den Liquiditätsanlagen in Form von Wertpapieren eine von sechs möglichen Bewertungen zu. Hat der betreffende Emittent hierbei die niedrigste Bewertung, eignet sich die Investition für das Sondervermögen nicht.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes beobachtet die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig.

Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Wesentliche Anlagegrenzen im Überblick	
Immobilien	
Grundstücke im Zustand der Bebauung (s. Abschnitt „Immobilien“)	max. 20% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite)
Einzelimmobilienwerte im Zeitpunkt des Erwerbs (s. Abschnitt „Immobilien“)	max. 15% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite)
Gesamtwert aller Einzelimmobilien, deren Wert einzeln jeweils mehr als 10% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite) beträgt	max. 50% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite)
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Abschnitt „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“)	max. 49% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite)
Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Abschnitt „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften“)	max. 30% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite)
Mindestliquidität	
Mindestliquidität (s. Abschnitt „Mindestliquidität“)	min. 5% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen	
Langfristige Kredite (s. Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen“)	max. 30% bezogen auf Verkehrswerte der Immobilien
Kurzfristige Kredite (s. Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen“)	max. 10% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (ohne Kredite)
Währungsrisiken	
Währungskursrisiken (s. Abschnitt „Währungsrisiko des Sondervermögens), bei Überschreiten der Quote muss die Gesellschaft Derivategeschäfte einsetzen (s. Abschnitt „Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken“)	max. 30% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Liquiditätsanlagen	
Liquiditätsanlagen (s. Abschnitt „Liquiditätsanlagen“)	max. 49% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	
Wertpapiere und Geldmarktinstrumente (s. Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)	max. 10% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente bestimmter öffentlicher Aussteller (s. Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)	max. 35% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Pfandbriefe/Kommunalschuldverschreibungen/Schuldverschreibungen (s. Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)	max. 25% bezogen auf den Wert des Sondervermögens
Kombinationsgrenzen (s. Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“)	max. 20% bezogen auf den Wert des Sondervermögens

Reform des Investmentsteuergesetzes zum 1. Januar 2018

Am 1. Januar 2018 ist das neue Investmentsteuergesetz in Kraft getreten. Deutsche Fonds müssen nun auf bestimmte inländische Erträge, darunter fallen u.a. Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, Körperschaftsteuer in Höhe von 15% (zzgl. Solidaritätszuschlag) aus dem Fondsvermögen bezahlen. Bislang erfolgte eine Besteuerung nur auf Anlegerebene, aber nicht auf Fondsebene.

Aufgrund der ab Januar 2018 entstehenden Körperschaftsteuerbelastung auf Fondsebene werden die Einkünfte für die Anleger anschließend teilweise steuerfrei sein. Der bisher jährlich individuell errechnete „steuerfreie Anteil der Ausschüttung" bei Offenen Immobilienfonds ist entfallen. Stattdessen gibt es ab sofort eine Teilfreistellung bei der Besteuerung von Ausschüttungen und Veräußerungsgewinnen, die die Steuerschuld jedes Anlegers bei der Versteuerung von Kapitalerträgen reduziert.

Die Höhe der Teilfreistellung ist bei Offenen Immobilienfonds abhängig vom Anlageschwerpunkt. Grundsätzlich gilt für Anleger Offener Immobilienfonds eine Teilfreistellung von 60% bezogen auf Ausschüttungen und Verkaufsgewinne ihrer Anteile. Für diesen Teil der Ausschüttung wird keine Abgeltungssteuer erhoben. Hat der Fonds seinen Anlageschwerpunkt im Ausland, liegt die Teilfreistellung bei 80%. Bedingung hierfür ist, dass fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt sind. Ob ein Fonds die Voraussetzungen für die höhere Teilfreistellung erfüllt, ergibt sich aus den Vermögenswerten des Fonds, die in den Anlagebedingungen beschrieben sind.

Bei grundbesitz Fokus Deutschland liegt die Teilfreistellungsquote seit dem 1. Januar 2018 bei 60%.

Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften".

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an alle Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont von mindestens drei (3) Jahren, idealerweise fünf (5) Jahren, die das Sondervermögen als indirektes Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile und einen – ggf. auch sehr hohen – Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile an dem Sondervermögen sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen zu akzeptieren. Hierzu sind insbesondere die Risikohinweise im Abschnitt „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiko im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen und Rückgaben (Liquiditätsrisiko)" zu beachten.

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

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

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei (2) externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB („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 aktuell insgesamt zehn (10) externe 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 max. drei (3) 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 (2) 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 (2) 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 (2) 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 (2) 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 Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“) bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Alternativ kann der Verkehrswert anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, der sogenannten 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 Belegenheitsland der Immobilie können jedoch auch Verfahren angewendet werden, die von den vorstehend beschriebenen abweichen. Voraussetzung ist, dass der Wertermittlung ein geeignetes, am jeweiligen Immobilienanlagemarkt 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

Für das Sondervermögen wird der Aufbau eines breit diversifizierten Portfolios mit mehreren Immobilien an ausgewählten Standorten und mit verschiedenen Nutzungsarten mit dem Schwerpunkt Deutschland angestrebt. Das Portfolio soll hinsichtlich Immobilienstandorten, Gebäuden, Mieterstrukturen und Mietvertragslaufzeiten eine ausgewogene Mischung aufweisen. Anlageziel 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 Anlageobjekte erreicht werden. Das Sondervermögen wird auf unbegrenzte Zeit aufgelegt und hat keine feste Laufzeit. In Abhängigkeit von der Marktentwicklung sind jedoch ein Verkauf des gesamten Immobilienportfolios und eine sich daran anschließende Liquidation des Sondervermögens möglich. Eine Entscheidung über einen Verkauf liegt im alleinigen Ermessen der Gesellschaft.

Die Anlagestrategie für das Sondervermögen stellt den Erwerb, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt. Zielsetzung ist es, stabile laufende Einnahmen aus Immobilien zu erwirtschaften. Zudem soll ein stetiger Wertzuwachs erzielt werden.

Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen“ investiert die Gesellschaft fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind. Daneben kommen Immobilieninvestitionen in anderen Mitgliedsländern der EU und des EWR in Betracht. Bis zu den im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ angegebenen Prozentsatz kann auch in Immobilien investiert werden, die außerhalb der EU/des EWR belegen sind, d.h., für das Sondervermögen kann vorliegend – und vorbehaltlich einer Änderung der „Besonderen Anlagebedingungen“ bzw. deren Anhang – auch in Immobilien in der Schweiz bis zu einem Wert von bis zu 15% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens und in Großbritannien und Nordirland von bis zu 44% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens (sobald das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) mehr ist), investiert werden. Hiervon unbeschadet gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich hierbei nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.

Für das Sondervermögen wird in Immobilien der Sektoren Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotel sowie in Wohnimmobilien investiert. Es können jedoch auch Immobilien mit anderen Nutzungsarten, wie z.B. Studentenwohn- oder Pflegeheime erworben werden, sodass das Sondervermögen hinsichtlich der Nutzungsarten der zu erwerbenden Immobilien flexibel ist. Die Anlageobjekte können auch über eine Mischnutzung verfügen. Auch Bewirtschaftungsgegenstände können erworben werden. Für die Immobilieninvestitionen des Sondervermögens wird eine flexible Anlagestrategie im Hinblick auf die Nutzungsarten und Objekttypen innerhalb der vorgenannten geografischen Beschränkungen angestrebt.

Die Auswahl der Immobilien obliegt der Gesellschaft und erfolgt unter anderem nach den Kriterien Ertragskraft sowie 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.

Es 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 nach Möglichkeit zu höheren Mieten vermietet werden. Mit der Umsetzung dieser Strategie erwartet die Gesellschaft gesteigerte Chancen auf die Realisierung von Wertsteigerungen und 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 werden für das Sondervermögen ggf. auch ausgewählte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklungen erworben. Voraussetzung für den Erwerb sind 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.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Unternehmen vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich an den Immobilienzyklen aus mit einem besonderen Fokus auf Deutschland und den Immobilienmarkt in Deutschland.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern, sofern Immobilien außerhalb des Euroraums erworben werden, auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die dem Sondervermögen zugeordneten 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 (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der geplanten 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 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 und Aufwendungen zu entrichten wäre.

Bestandteil der Anlageziele und der Anlagepolitik ist auch ein möglicher Verkauf des gesamten Immobilienportfolios mit anschließender Liquidation des Sondervermögens. Die Gesellschaft strebt an, regelmäßig zu überprüfen, ob einzelne Immobilien oder sogar alle Immobilien (im Rahmen der gesetzlichen Grenzen und ggf. unter Ausnutzung der Kündigung des Verwaltungsrechts mit der Folge der Abwicklung des Sondervermögens) veräußert werden sollten; entsprechendes gilt für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Die Überprüfung eines Verkaufs von Immobilien/Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erfolgt durch die Gesellschaft anhand von Marktdaten, Markteinschätzungen und sonstigen wirtschaftlichen Faktoren unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger des Sondervermögens. Die Gesellschaft kann sich fachkundiger Dritter bedienen, um ihre Einschätzung zu fundieren.

Ein Verkauf einzelner bis hin zu sämtlichen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften kann insbesondere dann stattfinden, wenn sich ihr Wert gegenüber dem Anschaffungswert erhöht hat und der Verkauf wirtschaftlich für das Sondervermögen attraktiv ist. Da das Sondervermögen keine bestimmte Laufzeit hat, erfolgt kein Verkauf aller Immobilien und damit die Abwicklung des Sondervermögens zu einem im Voraus bestimmten Zeitpunkt. Vielmehr kann die Gesellschaft auf die jeweiligen Marktgegebenheiten angemessen reagieren und einen Verkauf von Immobilien jederzeit bei nach ihrer Auffassung günstiger Marktlage in Erwägung ziehen.

Entscheidet sich die Gesellschaft zu der Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände des Sondervermögens, muss die Gesellschaft das Verwaltungsrecht in Bezug auf das Sondervermögen kündigen, sofern sie die Veräußerungserlöse ausschütten will und nicht in Immobilien zu reinvestieren beabsichtigt. Im Falle des Ausspruchs der Kündigung hat die Gesellschaft das Recht und – soweit möglich – die Pflicht, in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens, darunter sämtliche Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, zu veräußern. Infolge der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft werden keine Anteile mehr zurückgenommen und auch keine neuen Anteile ausgegeben. Grundsätzlich geht die Gesellschaft davon aus, dass das Interesse der Anleger auf eine längere Haltedauer bzgl. der Anteile an dem Sondervermögen gerichtet ist (s. „Profil des typischen Anlegers“). Diese Überlegung beruht auf der Annahme, dass Anleger ein Interesse haben, dass sich der Ausgabeaufschlag amortisiert hat und die Zahlung eines etwaigen Rücknahmeabschlags vermieden werden sollte. Das Recht der Gesellschaft, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, bleibt dennoch unberührt, insbesondere kann eine Kündigung auch zur Herbeiführung der kurzfristigen Auflösung des Sondervermögens genutzt werden.

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 (s. „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 Kapitel „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 zur Zeit 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 zur Zeit 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 (max. bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn
   a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist;
   b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist, sowie
   c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

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

   Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen" können bzgl. der Staaten bzw. des jeweiligen max. Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin.
3. 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 Immobilien-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 investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in Deutschland belegen sind. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Unbeschadet des Vorstehenden gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich hierbei nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.

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 (s. § 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 (6) 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 (sogenanntes „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 Erbbaurechts gilt als Neubestellung. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen.

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

Beim Abzug der gebundenen Mittel sind die in § 1 Absatz 3 und 4 der „Besonderen Anlagebedingungen" genannten Anlageeinschränkungen zu beachten.

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 getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der BaFin denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf (12) 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 (12) Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden:

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind;
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat;
3. wenn sie von der EU, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates 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 Recht der Europäischen Union festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der Europäischen Union 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 den 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 Rechts der Europäischen Union gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen; jedenfalls 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 Emittenten dürfen nur bis zu 5% des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Emittenten bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

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

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

Bei öffentlichen Emittenten im Sinne des § 206 Absatz 2 KAGB darf eine Kombination der 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 Emittenten erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Emittentenrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen 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 Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

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

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

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

Derivate zu Absicherungszwecken

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

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 getätigt werden.

Die Gesellschaft hat für den Derivateeinsatz des Sondervermögens den sogenannten einfachen Ansatz gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“/„DerivateV“) gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivater Komponente investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe 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 Buchstabe 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-Währungsswaps;
d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen („Swaptions“);
e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe 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. Total Return Swaps dürfen gemäß § 6 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ nicht abgeschlossen werden.

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

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

Das KAGB und die DerivateV sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das 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 DerivateV 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 in Verbindung mit § 15 DerivateV auf max. 200% beschränkt.

Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit gemäß § 6 Absatz 7 der „Besonderen Anlagebedingungen" zwischen dem vorgenannten einfachen und dem sogenannten 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 Buchstabe 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 verbundene 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 (s. „Liquiditätsanlagen"). 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 gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des 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) können 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 kann die Gesellschaft, wenn sie den qualifizierten Ansatz anwendet, für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie auch direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte (s. „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 ist.

Terminkontrakte, Optionen und Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" dürfen nicht abgeschlossen werden.

Swaps

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

- Zins-,
- Währungs- sowie
- Credit-Default-Swapgeschäfte

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

Total Return Swaps dürfen gemäß § 6 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen" nicht abgeschlossen werden.

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 verbriefte Derivate

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

Notierte und nichtnotierte Derivate

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

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben („OTC-Geschäfte" = 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 bzgl. 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 Markts 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. Die Gesellschaft strebt an, das Währungsrisiko weitgehend abzusichern.

Wertpapier-Darlehen

Wertpapier-Darlehen gemäß § 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ werden nicht abgeschlossen.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß § 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ werden nicht abgeschlossen.

Sicherheitenstrategie

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

Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften 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 Mitgliedstaates der EU oder an einer Börse eines OECD-Mitgliedstaates 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 „Investment Grade“-Rating einer anerkannten Ratingagentur verfügt.

Umfang der Besicherung

Derivateschäfte müssen 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.

Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung („Haircut-Strategie“)

Die auf die Sicherheiten angewendeten Abschläge orientieren sich an:

a) der Kreditwürdigkeit des Kontrahenten,
b) der Liquidität der Sicherheiten,
c) deren Preisvolatilität,
d) der Bonität des Emittenten, und/oder
e) 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. Als Sicherheit erhaltene Wertpapiere dürfen nicht wiederangelegt werden und müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen von Derivategeschäften Wertpapiere als Sicherheit entgegennehmen. Wenn diese Wertpapiere als Sicherheit übertragen wurden, müssen sie bei der Verwahrstelle verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Rahmen von Derivategeschäften als Sicherheit verpfändet erhalten, können sie auch bei einer anderen Stelle verwahrt werden, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist. Eine Wiederverwendung der Wertpapiere ist nicht zulässig.

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 realestate.dws.com.

Wertentwicklung nach BVI-Methode
(Stand: 31. März 2020)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	2,0%		2,5%	
2 Jahre	5,7%	2,8%	6,7%	3,3%
3 Jahre	8,8%	2,8%	10,1%	3,3%
5 Jahre	13,5%	2,6%	15,4%	2,9%
Seit Auflegung*	13,6%	2,4%	15,4%	2,7%

* Auflegung des Fonds mit beiden Anteilklassen am 3.11.2014.

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Individuelle Kosten wie bspw. Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Wertentwicklungsberechnung 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, „Service, Statistik und Research“.

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

Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/ Fremdkapital

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). 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 Kreditaufnahmen, Wertpapier-Darlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen.

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie dessen Beschränkungen und der max. Umfang des Leverage-Einsatzes, 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“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt.

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ erläutert. Das Risiko des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des Sondervermögens die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d.h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapiergeschäften werden mit berücksichtigt. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Dies bedeutet z.B., dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,0-Fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 1,75-Fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Erläuterung und vereinfachtes Beispiel für Leverage durch Fremdkapital:
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 und soweit 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 Kreditaufnahme“ entnommen werden.

Die Gesellschaft kann und wird im Rahmen der Beschränkungen die angegebenen Leverage-Methoden 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.

Börsen und Märkte

Die Gesellschaft hat die Anteile des Sondervermögens 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 an dem Sondervermögen an einem der folgenden organisierten Märkte gehandelt werden:

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden. Die Gesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile an einer Börse/ an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

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, s. insbesondere die Abschnitte „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“, „Liquiditätsmanagement“ sowie „Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen” und das Kapitel „Interessenkonflikte“.

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können. Es bestehen zwei Anteilklassen, die sich hinsichtlich der Höhe 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. Eine Übersicht findet sich zudem im Kapitel „Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen“.

Die Rechte der Anleger der beiden Anteilklassen RC und IC werden in Sammelurkunden verbrieft. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Ein Anspruch des Anlegers auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen und nicht für eine einzelne Anteilklasse 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 Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwerts, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagesumme bzw. einer Kombination dieser Merkmale von den bestehenden Anteilklassen unterscheiden können. Die Rechte der Anleger, die Anteile aus dann bereits bestehenden Anteilklassen erworben haben, bleiben davon unberührt. Die Kosten der Auflegung der neuen Anteilklasse werden, sofern sie weiterbelastet werden, ausschließlich den Anlegern dieser neuen Anteilklasse belastet.

Die Bildung weiterer Anteilklassen liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist weder notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind, noch, dass Anteile einer neu gebildeten Anteilklasse umgehend auszugeben sind.

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

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

Ein Anteilklassenwechsel ist durch Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse und die Ausgabe der Anteile einer anderen Anteilklasse 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 Anteilklasse 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 Anteilklasse IC – Mindestanlagesumme

Für den Erwerb von Anteilen an der Anteilklasse IC besteht für die Erstinvestition (Kauforder) eine Mindestanlagesumme 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 Anteilklasse IC zurückgeben, deren Wert weniger als 400.000 EUR beträgt. Nach erfolgter Erstzeichnung kann ein Anleger der Anteilklasse IC weitere Anteile an der Anteilklasse IC zeichnen (sofern die Gesellschaft Anteile ausgibt), ohne dass die Mindestanlagesumme 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 Anteilklasse 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 Anteilklasse IC, der sich darauf berufen möchte, eine Erstzeichnung in entsprechender Höhe durchgeführt und seine Anteile nicht zunächst vollständig zurückgegeben zu haben, entsprechende Nachweise zu verlangen. Entsprechende Nachweise können z.B. Unterlagen der depotführenden Stelle sein.

Anteilklassen im Überblick

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren.[1)]
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.	Ausgabeaufschlag 5% Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung abzusehen.[1)]
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Verwaltungsvergütung	Bis zu 1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode[2)].	Bis zu 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, bis zu 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode[2)].
Erfolgsabhängige Vergütung	Bis zu 2,5% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 5,0%, aber max. 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode[2)].	Bis zu 5,0% p.a., bezogen auf die absolut positive Anteilwertentwicklung größer 6,0%, aber max. 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventawertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode[2)].
WKN	980708	980709
ISIN	DE0009807081	DE0009807099

1) Ausführliche Informationen zum erstmaligen Erwerb sowie zur Aufstockung von Anteilen der Anteilklasse IC s. Abschnitt „Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse IC – Mindestanlagesumme“.
2) Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden Kalenderjahres.

Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung der jeweiligen Anteilklasse RC und IC ausschließlich in einer Sammelurkunde verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und Verwahrstelle. Ein Anspruch des Anlegers auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. 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 s. insbesondere Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“). Alle ausgegebenen Anteile einer Anteilklasse haben die gleichen Rechte. Für das Immobilien-Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, Rücknahmeabschlags, der Mindestanlagesumme, der Verwaltungsvergütung sowie der erfolgsabhängigen Vergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können. Die bestehenden Anteilklassen und deren jeweilige Ausgestaltungsmerkmale werden sowohl in § 8 Absatz 3, §§ 9 und 11 der „Besonderen Anlagebedingungen“ als auch im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Gesellschaft weist Interessenten und Anleger auf Folgendes hin: Rücknahmen von Anteilen erfolgen nur nach Einhaltung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf (12) Monaten; dies unabhängig von der Höhe des Rücknahmeverlangens. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt – vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung – an jedem Bewertungstag (Bewertungstag ist jeder Börsentag gemäß § 13 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“) und nach Maßgabe der vorgenannten zeitlichen Rücknahmebeschränkungen.

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 bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle sowie durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die „Besonderen Anlagebedingungen“ können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus; die Gesellschaft bzw. die jeweilige Vertriebsgesellschaft können allerdings einen Ausgabeaufschlag beanspruchen, der bis zu 5% des Anteilwerts beträgt (s. auch Kapitel „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“).

Die Belastung des Gegenwerts erfolgt im Regelfall zwei (2) Bankarbeitstage nach Anteilausgabe. In der Anteilklasse RC entspricht der Ausgabepreis dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zzgl. eines Ausgabeaufschlags; entsprechendes gilt für die Anteilklasse IC. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt, sofern die Gesellschaft die Ausgabe neuer Anteile nicht ganz oder vorübergehend einstellt, wie z.B. ggf. nach Ablauf einer Kapitaleinwerbephase, bewertungstäglich. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände, worunter auch die Kündigung des

Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft fällt, gänzlich oder zeitweise ausgesetzt (s. Abschnitte „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen“ sowie „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken“), 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 Anlegern, sich insbesondere vor Einreichung großvolumiger Kaufaufträge vorab mit der Gesellschaft in Verbindung zu setzen.

Zudem kann sie insbesondere nach Abschluss einer Kapitaleinwerbephase die Ausgabe neuer Anteile verweigern.

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

Mindesthalte- und Rückgabefrist

Die Rücknahme von Anteilen der Anteilklasse RC und IC ist erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist“) lang gehalten hat. Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle mindestens 24 durchgehende Monate, die dem verlangten Rücknahmetermin unmittelbar vorausgehen, einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

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

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

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der in der Anteilklasse IC bzw. RC dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der unter Berücksichtigung der geltenden Halte- bzw. Rückgabefristen abzuwickeln ist, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen (s. Abschnitte „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen“ sowie „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen infolge Kündigung des Verwaltungsrechts wegen Verkaufs aller Immobilien und damit zusammenhängende Risiken“).

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 die Verkehrswerte der zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzgl. etwaig aufgenommener Kredite, sonstiger Verbindlichkeiten und Rückstellungen („Nettoinventarwert“). Die Teilung des so ermittelten Nettoinventarwerts durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Wert jedes Anteils („Anteilwert“). Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet und auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

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 einer Anteilklasse 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 Schlusstags abgerechnet.

Der Order-Annahmeschluss für das Sondervermögen ist für beide Anteilklassen auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.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 (3) Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle drei (3) 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 (2) voneinander unabhängigen Bewertern ermittelten Werte 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 (2) 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 (10) 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 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 (3) 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 (3) Monate beibehalten wird. Danach wird der Kaufpreis durch den gutachterlichen Wert regelmäßig überprüft bzw. ersetzt. Spätestens alle drei (3) 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 (10) 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.

Für Immobilien 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 Emittenten 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
Terminkontrakte, Optionen und Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" dürfen nicht abgeschlossen werden.

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.

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
Wertpapier-Pensionsgeschäfte gemäß den § 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen" werden nicht abgeschlossen.

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

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

Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises für Anteile der Anteilklassen RC und IC wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag von grundsätzlich 5% des Anteilwerts hinzugerechnet. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Aufgabeabschlags abzusehen. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den

beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer, die mittel- bis langfristig mindestens drei (3) Jahre, idealerweise fünf (5) Jahre betragen sollte. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 100% zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird in beiden Anteilklassen nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil für die Anteilklasse RC sowie für die Anteilklasse IC werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com des Produkts grundbesitz Fokus Deutschland veröffentlicht. Sie sind darüber hinaus bei der Verwahrstelle verfügbar. Ferner können die Ausgabe- und Rücknahmepreise auch in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- und Wirtschaftszeitung veröffentlicht werden.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile der Anteilklassen RC und IC 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 mehr 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 Anlagebedingungen"). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

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

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

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf (5) 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 (s. „Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung 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 (3) Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.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 realestate.dws.com bekannt gemacht.

Bei Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft bzgl. 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 zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter den Abschnitten „Anlageziele, -strategie, -grundsätze und -grenzen“ dargestellten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens.

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 bspw. 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 Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt mindestens monatlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, s. § 6 KAVerOV in Verbindung mit 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 mindestens monatlich durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen“ sowie „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen und Rückgaben (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 Verkaufsprospekts.

Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilklasse RC und Anteilklasse IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird.
2. Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind
   a) Anteilklasse RC:
      Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben. Gemäß testierten Jahresberichten wurde für das Geschäftsjahr vom 1. April 2017 bis 31. März 2018 eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,73% erhoben, für das Geschäftsjahr vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 in Höhe von 0,79% und für das Geschäftsjahr vom 1. April 2019 bis 31. März 2020 in Höhe von 1,0%.
   b) Anteilklasse IC:
      Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens aus dem Immobilien-Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens in der Abrechnungspriode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% des Durchschnittswerts der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Börsentages 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. Für die letzten drei (3) Geschäftsjahre wurde gemäß den testierten Jahresberichten jeweils eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,55% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert des anteiligen Immobilienvermögens, und 0,05% p.a., bezogen auf den Durchschnittswert der 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 der Vertragsstaaten des 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 Immobilien-Sondervermögen belastet wird, beträgt 1/12 von höchstens 0,025% p.a. (Höchstprozentsatz) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines Börsentages errechnet wird.
4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß den Absätzen 2 a), 2 b) und 3:
   a) In Bezug auf die Anteilklasse RC kann der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 2 a) und 3 als Vergütung entnommen wird, insgesamt bis zu 1,025% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird, betragen.
   b) In Bezug auf die Anteilklasse IC kann der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 2 b) und 3 als Vergütung entnommen wird, insgesamt bis zu 0,775% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird, betragen.
5. 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 (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 die Verschmelzungen von Immobilien-Sondervermögen 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 Sondervermögens;
h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
i) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-Sondervermögen;
l) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Immobilien-Sondervermögens durch Dritte;
m) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern;
n) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten; und
o) ggf. Grunderwerbsteuer sowie sonstige Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), die im Falle des Übergangs von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens gemäß § 100 Absatz1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle entstehen.

Die Aufwendungen gemäß Buchstabe a) bis n) können dem Immobilien-Sondervermögen jährlich bis zu einem Höchstprozentsatz von bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens p. a. belastet werden. Dieser Höchstprozentsatz beinhaltet lediglich werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsaufwand). Für die nach Buchstabe o) anfallenden Steuern und sonstigen Kosten können keine Angaben gemacht werden, da die steuerliche Belastung und sonstigen Kosten von der Belegenheit der jeweiligen Immobilie abhängig sind. Für in Deutschland belegene Immobilien beträgt allein die Grunderwerbsteuer aktuell zwischen 3,5% bis 6,5% des Kaufpreises der jeweiligen Immobilie. Da nicht abzusehen ist, ob und wie viele Immobilien bei einer Kündigung des Verwaltungsrechts noch auf die Verwahrstelle übergehen, ist keine Angabe bezogen auf den Wert des Immobilien-Sondervermögens möglich.

Darüber hinaus können dem Immobilien-Sondervermögen werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Herstellungsaufwand) belastet werden. Diese können in Ausnahmefällen bis zu 100% des Wertes des Immobilienvermögens des Immobilien-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 werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Immobilien nicht prognostizieren.

Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen nach Buchstabe a) bis Buchstabe n) einschließlich der werterhöhenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können niedriger ausfallen. Sie werden dem Immobilien-Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

Werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen werden zwar einerseits dem Immobilien-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.

6. 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 (Erwerb, Veräußerung, Bebauung/Umbau jeweils „Transaktion“ oder insgesamt „Transaktionen“) von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Transaktionen (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. Grunderwerbsteuern) werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Der Betrag, der dem Immobilien-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 verwalteten anderen Immobilien-Sondervermögen und den für diese anderen Immobilien-Sondervermögen durchgeführten Transaktionen beruht.
Es ist möglich, dass die tatsächlichen Umstände von den Annahmen abweichen und/oder sich Kosten in abweichender Höhe ergeben. So können bspw. 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 Immobilien-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, festverzinslichen Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten, Investmentfonds sowie sonstigen für das Immobilien-Sondervermögen erwerbbaren Vermögensgegenständen Transaktionskosten in unwesentlicher Höhe anfallen. Gleiches gilt für Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Einsatz von Derivaten.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten (bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
   Die Regelungen unter den Absätzen 2 c), 5 a) und 5 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 5 a) und 5 b) ist auf die Höhe der Beteiligung 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 dessen Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.
8. Erfolgsabhängige Vergütung
   a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilklasse RC:
      Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß Absatz 2 a) und 2 c) je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. 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 (5) vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt („High Water Mark").
   b) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilklasse IC:
      Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß Absatz 2 b) und 2 c) je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 5,0% (Höchstbetrag) des Betrags erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 6,0% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. 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 (5) vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt („High Water Mark").
      Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz 8 als auch zugleich eine Vergütung gemäß vorstehend Absatz 2 c) bzw. Absatz 7 für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilklasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz angerechnet.

c) Definition der Abrechnungsperiode
Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden 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 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 8 berücksichtigt. Die individuellen Kosten des Anlegers, wie bspw. 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, „Service, Statistik und Research".

e) Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenem Anteil zurückgestellt bzw. eine bereits gebuchte Rückstellung bei Unterschreiten der vereinbarten Wertsteigerung oder der „High Water Mark" wieder aufgelöst. Die am Ende der Abrechnungsperiode bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann entnommen werden.

9. 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.
10. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 c) 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 offengelegt 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 (s. Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten" sowie „Kosten – Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen").

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken. Sie beinhaltet nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen, die Transaktionskosten und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Sämtliche vorgenannten Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

Eine etwaige der Gesellschaft zustehende erfolgsabhängige Vergütung (s. § 11 Absatz 7 der „Besonderen Anlagebedingungen") wird gesondert ins Verhältnis zum durchschnittlichen Vermögen des Sondervermögens – bezogen auf die jeweilige Anteilklasse – gesetzt und als Prozentsatz ausgewiesen.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte, insbesondere Wertpapierdienstleistungsunternehmen, beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt, in dem jeweiligen Jahresbericht bzw. in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und die in Summe hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Ursächlich hierfür können insbesondere neue regulatorische Vorgaben für die Ermittlung, Berechnung und den Ausweis von Kosten durch Wertpapierdienstleistungsunternehmen sein, die sich im Zuge der nationalen Umsetzung der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates über Märkte und Finanzinstrumente sowie zur Aufhebung der Richtlinien 2002/92/EG und 2011/61/EU (sogenannte „MiFID II-Richtlinie") für diese ergeben.

Abweichungen des Kostenausweises können sich zum einen daraus ergeben, dass der Dritte die Kosten seiner eigenen Dienstleistung (z.B. ein Aufgeld oder ggf. auch laufende Provisionen für die Vermittlungs- oder Beratungstätigkeit, Entgelte für Depotführung, etc.) zusätzlich berücksichtigt.

Darüber hinaus bestehen aufgrund der MiFID II-Richtlinie teils abweichende Vorgaben für die Berechnung der auf Ebene des Sondervermögens anfallenden Kosten, sodass bspw. die Transaktionskosten des Sondervermögens vom Kostenausweis der Vertriebsstelle mit umfasst werden, obwohl sie nach den aktuell

für die Kapitalverwaltungsgesellschaft geltenden Regelungen des KAGB nicht Teil der o.g. Gesamtkostenquote sind.

Vergütungspolitik

Die DWS Grundbesitz GmbH (die „Gesellschaft") ist in die Vergütungsstrategie der DWS Gruppe einbezogen, der über eigene vergütungsbezogene Governance-Regeln, Richtlinien und Strukturen verfügt. Sämtliche Vergütungsangelegenheiten sowie die Einhaltung regulatorischer Vorgaben werden durch die maßgeblichen Gremien der DWS Gruppe überwacht. Die DWS Gruppe verfolgt einen Gesamtvergütungsansatz, der fixe und variable Vergütungskomponenten umfasst und aufgeschobene Vergütungsanteile enthält, die sowohl an die individuellen künftigen Leistungen als auch die geschäftliche Entwicklung der DWS Gruppe anknüpfen. Im Rahmen der Vergütungsstrategie erhalten insbesondere Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene einen Teil der variablen Vergütung in Form von aufgeschobenen Vergütungselementen, die zu einem großen Teil an die langfristige Wertentwicklung der DWS Aktie oder der Investmentprodukte gekoppelt ist.

Des Weiteren berücksichtigt die Vergütungspolitik folgende Leitlinien:

a) Die Vergütungspolitik ist mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich und ermutigt zu keiner Übernahme von übermäßigen Risiken.
b) Die Vergütungspolitik steht im Einklang mit Geschäftsstrategie, Zielen, Werten und Interessen der DWS Gruppe (einschließlich der Gesellschaft, der von ihr verwalteten Sondervermögen und der Anleger dieser Sondervermögen) und umfasst Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten.
c) Die Leistungsbewertung erfolgt grundsätzlich in einem mehrjährigen Rahmen.
d) Die festen und variablen Bestandteile der Gesamtvergütung stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander, wobei der Anteil des festen Bestandteils an der Gesamtvergütung hoch genug ist, um in Bezug auf die variablen Vergütungskomponenten völlige Flexibilität zu bieten, einschließlich der Möglichkeit, auf die Zahlung einer variablen Komponente zu verzichten.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter https://realestate.dws.com/footer/rechtliche-hinweise/#Verguetungspolitik und im aktuellen Jahresbericht veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

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 fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen 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: Bis zu 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen immobilien-Sondervermögens;
– bezogen auf die Anteilklasse IC: Bis zu 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens nebst bis zu 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 5% 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 offengelegt, 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 Gesellschaft 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 längerfristig 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 (sogenannte „Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode“).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Sondervermögen 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. 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 zurückerhalten, 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 vollumfänglich, für Ausschüttungen in Folgejahren vorgetragen werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

Zwischenausschüttungen

Die Gesellschaft hat das Recht, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im alleinigen Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Rahmen von Zwischenausschüttungen nicht zulässig. Zwischenausschüttungen können nur für alle Anteilklassen gleichmäßig durchgeführt werden.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge, wie sie im ersten Absatz dieses Abschnittes beschrieben sind, auszuschütten. Ein Vortrag der ausschüttbaren 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 Zwischenausschüttungen statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

Sowohl Ausschüttungen als auch Zwischenausschüttungen und Vorträge ausschüttbarer Erträge können je Anteilklasse 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 Anteilklasse 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 grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Es ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h., inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn (10) Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag. Die 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 Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h., die Ausschüttungen des Sondervermögens, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte „Abgeltungsteuer"), 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 aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen 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 im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Sondervermögens sind grundsätzlich steuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel 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 Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nicht-Veranlagungs-Bescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung").

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von max. drei (3) Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel 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 Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nicht-Veranlagungs-Bescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von max. drei (3) Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

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

Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

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

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

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)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Sondervermögens

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag des Sondervermögens die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei (3) Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Sondervermögen als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70% bestanden.

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

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

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

Anträge des Anlegers auf Erstattung der Körperschaftsteuer werden nur gegen Erstattung externer Steuerberatungskosten bearbeitet.

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

Ausschüttungen

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

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

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30% für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Steuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Sondervermögens gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen/Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger		
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60% bzw. für Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland in Höhe von 80% wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60% bzw. für Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland in Höhe von 80% wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insbesondere Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden.	
Andere steuerbefreite Anleger (insbesondere Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden.	

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

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

Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens 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. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung im Sinne des § 190 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bzgl. der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein (1) Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab dem Jahr 2016 an.

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

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

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

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

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

Hinweis

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

Auslagerungen

Die Gesellschaft hat Tätigkeiten ausgelagert (s. hierzu auch Anhang „Auslagerungen und Dienstleister“ am Ende des Verkaufsprospekts).

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.

Dienstleister

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen hat die Gesellschaft darüber hinaus Tätigkeiten an Dienstleister vergeben (s. hierzu auch Anhang „Auslagerungen und Dienstleister“ am Ende des Verkaufsprospekts). Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

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 (s. hierzu auch Anhang „Auslagerungen und Dienstleister“ am Ende des Verkaufsprospekts).

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 oder werden, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist.

- Deutsche Bank AG
- Deiutsche Bank AG, Filiale London
- Deutsche Bank (Suisses) SA
- DWS Alternatives Global Ltd. London
- DWS Group GmbH & Co. KGaA
- DWS International GmbH
- DWS Investment GmbH
- DWS Real Estate GmbH

Interessenkonflikte

Bei der Gesellschaft können folgende 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;
- Zuwendungen an die Gesellschaft;
- 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, sogenanntes 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 Aufwandserstattungen zu. Die Gesellschaft gewährt an Vermittler, z.B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als sogenannte „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 realestate.dws.com unter „Rechtliche Hinweise“ 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 Sondervermögens fair zu behandeln. Sie verwaltet aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

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 und wird regelmäßig geschult. 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 (s. 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 (s. 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 würden, wenn nur Gesellschaften involviert wären, die nicht in Mehrfachfunktionen agieren und nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten sind.

   Die Interessen der beteiligten Gesellschaften und Personen können kollidieren. Bei Interessenkonflikten, die die Gesellschaft betreffen, wird die Gesellschaft sich darum bemühen, diese zugunsten 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 bzgl. 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 würden, wenn es sich nicht um Verbundene Unternehmen handeln würde.

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

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

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet jeweils am 31. März 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, Verschmelzung 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 (6) 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 (5) 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 Anteilklasse

Wird das Sondervermögen bzw. eine Anteilklasse aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.com veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens bzw. der Anteilklasse 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 mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Gesellschaft unter realestate.dws.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 Anteilklasse 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 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 (5) 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 Rechte 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.

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

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder im Internet unter realestate.dws.com bekannt, wenn dieses Sondervermögen ein anderes Immobilien-Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte dieses Sondervermögen 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 übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen. Die Verschmelzung von Sondervermögen findet nur mit Genehmigung der BaFin statt.

Übertragung des Sondervermögens

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht des Sondervermögens bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen und der Gesellschaft per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei (3) Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB und sonstige wesentliche Informationen

Die Gesellschaft erstellt zum Ende des Geschäftsjahres, das vom 1. April bis 31. März 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 realestate.dws.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 max. Umfangs des einsetzbaren Leverags im Jahresbericht.
- Gesamthöhe des Leverags des Sondervermögens im Jahresbericht.
- Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite realestate.dws.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 realestate.dws.com
- Über das Wirksamwerden einer Verschmelzung mit einem anderen Investmentvermögen informiert die Gesellschaft für das Sondervermögen als übernehmendes Investmentvermögen im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite unter realestate.dws.com sowie im jeweils nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht.
- Aktualisierte Informationen und Daten zu Auslagerungsunternehmen und Dienstleistern im Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

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

- „grundbesitz europa“, aufgelegt am 27. Oktober 1970
- „grundbesitz global“, aufgelegt am 25. Juli 2000

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Aktuellere Informationen enthält ggf. der Jahres- bzw. Halbjahresbericht soweit ein solcher jüngeren Datums als dieser Verkaufsprospekt vorliegt.

Auslagerungen (Stand: 30. September 2020)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten ausgelagert. Die Angaben zur Auslagerung der Immobilienbewerter sind separat unter „Externe Bewerter" aufgeführt. 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 „Halte-Verkaufs"-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen.	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
DWS Real Estate GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz
SW3 Capital Embassy House Ballsbridge Dublin 4, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne „Cedarview"

Fund Accounting	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
BNY Mellon Service Kapitalanlage-Gesellschaft mbH Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung des grundbesitz Fokus Deutschland und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens grundbesitz Fokus Deutschland gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten Offenen Immobilien-Sondervermögen.

Property Management	
Property Management übernimmt das kaufmännische Objektmanagement vor Ort für die Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen.	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 26 40547 Düsseldorf, Deutschland	Deutschland, Essen, Am Zehnthof/Schönscheidtstraße Deutschland, Nürnberg, „City Park Center" Deutschland, Stuttgart, „Bülow Tower" Deutschland, Stuttgart-Vaihingen, „B19" Deutschland, Frankfurt am Main, Uhlandstraße
DIM Deutsche Immobilien Management Berlin GmbH Potsdamer Straße 188 10783 Berlin, Deutschland	Deutschland, Berlin, Martin-Riesenburger-Straße Deutschland, Heidelberg, Heinrich-Fuchs-Straße Deutschland, Leipzig, Täubchenweg Deutschland, Schönefeld, „RathausVillen"
Hocke & MacDonald Chartered Surveyors, Valuers & Property Consultants 118 Lower Baggot Street Dublin 2, Irland	Irland, Dublin 9, Northwood, Santry Demesne, „Cedarview"
Tectareal Property Management GmbH Alfredstraße 236 45133 Essen, Deutschland	Deutschland, Dresden, Pfotenhauerstraße Deutschland, Düsseldorf, „Münster Center" Deutschland, Hamburg, „Dock 47" Deutschland, Hamburg, Fehmarnstraße Deutschland, Hannover, Vahrenwalder Straße Deutschland, Potsdam, „Dorint Hotel Sanssouci" Deutschland, Logistikportfolio (neun Objekte an verschiedenen Standorten)

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Sicherungs- und Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, sonstige strafbare Handlungen, Embargoverstößen und Überwachung der Einhaltung entsprechender Vorschriften.
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Personalbetreuung (HR Administration Services)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Intra-Group IT-Service
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Zentrale Steuerung der Dienstleistungs- und Auslagerungsprozesse
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Bereitstellung von internen Management-Dienstleistungen (Umzug, Büroausstattung, Reisekosten, Dienstwagen u. ä.)
Deutsche Bank AG, Filiale London[1)] Winchester House, 12 Great Winchester Street London EC52N 2DB, Großbritannien	Personalbetreuung (HR Administration Services)
DWS Group GmbH & Co. KGaA[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Compliance-Leistungen
DWS Group GmbH & Co. KGaA[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Interne Revision
DWS Real Estate GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich Recht, Steuern, Business Management und Property Controlling bei den Objekten in Deutschland, Österreich und Schweiz.
IBM Deutschland GmbH IBM Allee 1 71139 Ehingen, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)

1) 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 und/oder DWS Konzern, erbringen. Die gekennzeichneten 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.

Dienstleister (Stand: 30. September 2020)

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

Facility Management	
Facility Management übernimmt das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Immobilien in dem von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen. Die Beauftragung unwesentlicher Teilleistungen (z.B. Hausreinigung) bleibt in dieser Aufstellung außer Betracht.	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
Gegenbauer Facility Management GmbH Niederlassung Nürnberg Marienbergstraße 94 90411 Nürnberg, Deutschland	Technische Gebäudedienstleistungen für die Immobilie Nürnberg, „City Park Center“ in Deutschland
Haus & Garten Michael Kautz Dorfstraße 12 04824 Beucha, Deutschland	Deutschland, Leipzig, Täubchenweg
Hausmeisterservice Schramm Niederwaldplatz 3a 01277 Dresden, Deutschland	Deutschland, Dresden, Pfotenhauerstraße
HHS Hanse Hausmeister Service GmbH Fahrenkrön 112 22179 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Hamburg, Fehmarnstraße
HYPA | Technisches Facility Management Industriestraße 4 70565 Stuttgart, Deutschland	Deutschland, Stuttgart, „Bülow Tower“
STRABAG Property und Facilitiy Services GmbH Niederlassung Region Ost Ullsteinstraße 73 12109 Berlin, Deutschland	Deutschland, Schönefeld, „RathausVillen“
WISAG Facility Management Nord GmbH & Co. KG Heidenkampsweg 51 20097 Hamburg, Deutschland	Deutschland, Hamburg, „Dock 47“ Deutschland, Hannover, Vahrenwalder Straße
WISAG Facility Management Südwest GmbH & Co. KG Breitwiesenstraße 12 70565 Stuttgart, Deutschland	Deutschland, Stuttgart-Vaihingen, „B19“

Weitere Aufgaben	
Auftragnehmer	**Vertragsgegenstand**
BCD Travel Germany GmbH Friedrichstraße 10-12 60323 Frankfurt am Main, Deutschland	Reisebüro-Leistungen
Deutsche Bank AG[1)] Global Network Services Alfred-Herrhausen-Allee 16-39 65760 Eschborn, Deutschland	Telefon- und IT-Hardware Services (IPT Voice Services und Telecom Expense Management)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Postdienstleistungen
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Archivierung (konzerninterne Vereinbarung)
Deutsche Bank AG[1)] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Deutsche Post InHaus Services GmbH Euskirchener Straße 52 53121 Bonn, Deutschland	Post- und Scan-Service
DWS International GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main	Datenschutzbeauftragter nach dem Bundesdatenschutzgesetz
Deutsche Bank AG[1)] Stock-im Eisen-Platz 3 1010 Wien, Österreich	Zahlstellenvertrag
Deutsche Bank (Suisse) SA[1)] Place de Bergues 3 1201 Genf, Schweiz	Zahlstellenvertrag
DWS Investment GmbH[1)] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Laufende Vertriebs- und Projektunterstützung (interne Vereinbarung)
Goldman Sachs International Peterborough Court, 133 Fleet Street London EC4A 2 BB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
IRM Management Network GmbH Ostseestraße 107 10409 Berlin, Deutschland	IT Software-Dienstleistungen (Support)
ISR Information Products AG Lange Straße 61 38100 Braunschweig, Deutschland	IT-Software-Dienstleistungen (Support)
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Unterstützungsleistungen bei Marktanalysen
State Street Bank International GmbH Brienner Straße 59 80333 München, Deutschland	Verwahrstelle

1) 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 und/oder DWS Konzern, erbringen. Die gekennzeichneten 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.

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH

Mainzer Landstraße 11-17
60329 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 (KWG): 20,670 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2019

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)

Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer

Head of Real Estate, APAC und EMEA
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz

Head of Real Estate Investments Specialist
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz

Head of Portfolio Management
Alternatives and Real Assets

Dr. Grit Franke

Chief Operating Officer Real Estate Europe
zugleich Geschäftsführerin der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH

Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR)): 2.207,5 Mio. EUR
Stand: 31. Dezember 2019

Aufsichtsrat

Dr. Asoka Wöhrmann

Member of the Executive Board, Co-Head, Investment Group
CEO DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Daniel F. Just

Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer, München
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Dirk Görgen

Head of Client Coverage Division
DWS Group GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Nicole Behrens

COO Chief Control Officer
DWS Group & Co. KGaA
Frankfurt am Main

Stefan Knoll

Sprecher der regionalen Geschäftsleitung Nord
Leiter Privatkunden Nord, Hamburg
Deutsche Bank AG

Prof. Dr. Kerstin Hennig

Leiterin EBS Real Estate Management Institute
EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

Externe Bewerter

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

Regelbewerter:

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

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

Dipl.-Sachverständiger Heiko Glatz
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, 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. (FH) Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Post
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Kauffrau Anke Stoll
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Martin von Rönne
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

Dipl.-Ing. Stefan Wicht
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mainz

Ankaufsbewerter:

Dipl.-Bauing. Florian Dietrich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Riedstadt

Dipl.-Ing. Karsten Hering
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Düsseldorf

Bewerter für die Immobilien-Gesellschaften (gemäß § 250 Absatz 1 Nr. 2 KAGB)

Ernst + Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Franklinstraße 50
60486 Frankfurt am Main

Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DWS Grundbesitz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main („Gesellschaft") 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[1)]-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 eines Immobilien-Sondervermögens an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden 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.
4. Die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
5. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen") unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
6. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens und dem KAGB.

§ 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Immobilien-Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

§ 3 Bewerter

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i.V.m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines 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 Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Immobilien-Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Immobilien-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251

1) Alternative Investmentfonds

Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 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 Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Immobilien-Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
   b) Geldmarktinstrumente gemäß den §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
   c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
   d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
   e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
   f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag

von 5% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 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 im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5% hinaus bis zu 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 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, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen. 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) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
   a) 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.
   b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
   c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
   d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90% in die folgenden Vermögensgegenstände:
      aa) Wertpapiere,
      bb) Geldmarktinstrumente,
      cc) Bankguthaben.
   e) Die Höhe der Beteiligungen an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
   f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10% des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.
8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des 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. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, darf die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren.

Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
   a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
   b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien, oder
   c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

   Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Immobilien-Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank 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. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, darf die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 HGB gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

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

§ 10 Verschmelzung

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

§ 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, 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 Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Sofern für das Immobilien-Sondervermögen in der Vergangenheit effektive Stücke ausgegeben wurden und diese sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 nicht in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, wurden diese effektiven Stücke mit Ablauf des 31. Dezember 2016 kraftlos. Die Anteile der Anleger wurden stattdessen in einer Sammelurkunde verbrieft und auf einem gesonderten Depot der Verwahrstelle gutgeschrieben. Mit der Einreichung eines kraftlosen effektiven Stücks bei der Verwahrstelle kann der Einreicher die Gutschrift eines entsprechenden Anteils auf ein von ihm zu benennendes und für ihn geführtes Depotkonto verlangen. Effektive Stücke, die sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befinden, können jederzeit in eine Sammelurkunde überführt werden.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe 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. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist 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 Buchstaben 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.
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 es 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 es 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 in dem 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 werden die Verkehrswerte der zu dem Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Immobilien-Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.
2. 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 abzgl. 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 inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird das 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 hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.

§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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

§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft diese ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von derselben Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 HGB angehört, verwaltet wird.
2. Änderungen der Anlagebedingungen, einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des 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 Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens im Sinne

des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.

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

§ 19 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DWS Grundbesitz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main („Gesellschaft") für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz Fokus Deutschland" (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 auch 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.
3. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in der Bundesrepublik Deutschland belegen sind.
4. Unbeschadet der Regelung in Absatz 3 gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Immobilien-Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert. Die Höhe des Aktivvermögens gemäß Satz 1 bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.
5. 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 werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.
6. 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.
7. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch Gegenstände im Sinne des § 231 Absatz 3 KAGB zu erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens erforderlich sind.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-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 die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände, Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften und Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen 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 abzuziehen.
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.

   Beim Abzug der gebundenen Mittel sind die in § 1 Absatz 3 genannten Anlagebeschränkungen zu beachten.
2. Die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 5 Währung des Immobilien-Sondervermögens und Währungsrisiko

1. Die Währung des Immobilien-Sondervermögens lautet auf Euro.
2. Die für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht auf Euro lauten, 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 und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Immobilien-Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Grundformen von Derivaten sind:
   a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
   b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
      aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich, und
      bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
   c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
   d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter 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 Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen

und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Dabei darf der dem 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 Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt; die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Anteilklassen

§ 8 Anteilklassen

1. Für das Immobilien-Sondervermögen können die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Mindestanlagesumme, der Verwaltungsvergütung sowie der erfolgsabhängigen Vergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können:
   - RC
   - IC

   Die Bildung dieser Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.
2. Die bestehenden Anteilklassen werden sowohl im Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt. Die Anteilklassen kennzeichnenden Ausgestaltungsmerkmale werden sowohl in § 8 Absatz 5, §§ 9 und 11 als auch im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.
3. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse 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 Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
4. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Immobilien-Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.
5. Der Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse IC ist an die im Verkaufsprospekt genannte Mindestanlagesumme gebunden.

Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Kosten

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im Verkaufsprospekt sowie im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobenen Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge an.
2. Hinsichtlich des Ausgabeaufschlages gilt für die beiden Anteilklassen Folgendes: In beiden Anteilklassen beträgt der Ausgabeaufschlag 5%. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Ausgabeaufschlags abzusehen.
   Näheres regelt der Verkaufsprospekt.
3. In beiden Anteilklassen RC und IC wird ein Rücknahmeabschlag wie folgt erhoben:
   a) Anleger, die Anteile vor dem 1. Januar 2020 zurückgeben, werden mit einem Rücknahmeabschlag in Höhe von 2% des Anteilwerts belastet.
   b) Anleger, die Anteile frühestens nach dem 31. Dezember 2019 zurückgeben, müssen keinen Rücknahmeabschlag hinnehmen.
   c) Maßgeblich für die Rückgabe im Sinne von vorstehend Buchstabe a) und b) ist der Zeitpunkt, an dem die tatsächliche Rückgabe erfolgt und nicht die Einreichung der Rückgabeerklärung gemäß § 12 Absatz 3 und 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen.
   d) Das Nähere zum Rücknahmeabschlag regelt der Verkaufsprospekt. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

§ 10 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich börsentäglich 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.

§ 11 Kosten

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an. Die nachfolgenden Kostenregelungen gelten identisch für die Anteilklasse RC und Anteilklasse IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird.

2. Vergütungen, die aus dem Immobilien-Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind
   a) Anteilklasse RC:
      Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige tägliche Vorschüsse zu erheben.
   b) Anteilklasse IC:
      Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens aus dem Immobilien-Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,55% des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05% des Durchschnittswerts der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Börsentages 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.
   c) Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien 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 EWR, 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 EWR 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 durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird.
4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß den Absätzen 2 a), 2 c) und 3
   a) In Bezug auf die Anteilklasse RC kann der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 2 a) und 3 als Vergütung entnommen wird, insgesamt bis zu 1,025 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird, betragen.
   b) In Bezug auf die Anteilklasse IC kann der Betrag, der jährlich aus dem Immobilien-Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 2 b) und 3 als Vergütung entnommen wird, insgesamt bis zu 0,775 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Absatz 8 c), der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird, betragen.
5. 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) 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;
   j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Immobilien-Sondervermögen erhoben werden;
   k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Immobilien-Sondervermögen;
   l) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Immobilien-Sondervermögens durch Dritte;
   m) 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;

n) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, und

o) ggf. Grunderwerbsteuer sowie sonstige Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), die im Falle des Übergangs von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens gemäß §100 Absatz 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle entstehen.

6. 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.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten
Die Regelungen unter den Absätzen 2 c), 5 a) und 5 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.
Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Absätzen 5 a) und 5 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Immobilien-Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des Immobilien-Sondervermögens, für dessen Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

a) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilklasse RC:
Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß den Absätzen 2 a) und 2 c) je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 2,5% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,0% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,2% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. 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 (5) vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt („High Water Mark“).

b) Definition der erfolgsabhängigen Vergütung in der Anteilklasse IC:
Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß den Absätzen 2 a) und 2 c) je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 5,0% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 6,0% übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 0,4% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Börsentages errechnet wird. 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 (5) vorhergehenden Abrechnungsperioden erzielt wurde, übersteigt („High Water Mark“).
Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz 8 als auch zugleich eine Vergütung gemäß vorstehend Absatz 2 c) bzw. Absatz 7 für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilklasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz angerechnet.

c) Definition der Abrechnungsperiode
Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. April eines Kalenderjahres und endet am 31. März des darauffolgenden 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 (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-/Halbjahresberichts, ggf. erfolgsabhängige Vergütung im Sinne Absatz 8 berücksichtigt. Die individuellen Kosten des Anlegers, wie bspw. 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".

e) Entsprechend dem Ergebnis einer täglichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Immobilien-Sondervermögen je ausgegebenem Anteil zurückgestellt bzw. eine bereits gebuchte Rückstellung bei Unterschreiten der vereinbarten Wertsteigerung oder der „High water mark" wieder aufgelöst. Die am Ende der Abrechnungsperiode bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann entnommen werden.

9. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge 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 Rücknahmeabschläge 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.
10. Soweit die Gesellschaft dem Immobilien-Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 c) belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

§ 12 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus (Schlussausschüttung).
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Schlussausschüttung – vor, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. 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 § 12 Absatz 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des Immobilien-Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
4. 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 Geschäftsjahres nicht übersteigt.
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. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

§ 13 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. April und endet am 31. März.

Anhang: Länder

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

Staaten	Erwerb derzeit bis zu % des Immobilien-Sondervermögens
Schweiz	Bis zu 15% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens
Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland[1)]	Bis zu 44% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens

1) Sobald das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland kein Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) mehr ist.

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung der in § 18 Absatz 2 und 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ genannten Voraussetzungen den Anhang mit der Staatenliste und den max. 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 max. Anlagebetrags zu erhöhen und/oder zu reduzieren.

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Internet: realestate.dws.com

Weitere Informationen erhalten Sie bei:
DWS Investment GmbH*
60612 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0) 69-910-12389
Telefax: +49 (0) 69-910-19090
Internet: www.dws.de
E-Mail: info@dws.com

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
Paper from responsible sources
FSC® C019580

011 73552 61

* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.