KGAL
immoSUBSTANZ
VERKAUFSPROSPEKT

EINSCHLIESSLICH
ANLAGEBEDINGUNGEN
10.03.2021

IntReal
International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

KGAL immoSUBSTANZ

Einführung

Dieser Verkaufsprospekt wird von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „IntReal“ oder „Gesellschaft“ genannt) erstellt und herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine Investition am Immobilien-Sondervermögen **KGAL immoSUBSTANZ** (nachstehend „Sondervermögen“ oder „Fonds“ genannt) wünschen.

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

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

Bei den in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen.

Vertriebsbeschränkungen

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

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

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

Rechtsbeziehungen und Rechtsschutz

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

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist zumindest auch das Gericht am Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, zuständig. Anleger, die Verbraucher sind (siehe die nachstehende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Sondervermögen zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln. Die ladungsfähige Anschrift sowie Handelsregisternummer und gesetzliche Vertreter der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Die Beteiligten im Überblick“, die der Vertriebsorganisation im Abschnitt "Dienstleister" genannt.

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

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

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

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

Außergerichtliche Streitbeilegung

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (im folgenden „BVI“) anrufen. Die IntReal nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. Näheres regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI
Bundesverband Investment und Asset Management e. V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin
Telefon: 030 6449046-0
Telefax: 030 6449046-29
E-Mail: info@ombudsstelle-investmentfonds.de
www.ombudsstelle-investmentfonds.de

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 Gesellschaft kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: **beschwerde@intreal.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 Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden.

Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Tel.: 069 2388-1907 oder -1906
Fax: 069 2388-1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

Richtigkeit und Vollständigkeit des Verkaufsprospekts

Dieser Verkaufsprospekt und die enthaltenen Angaben entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Angaben wurden nach bester Kenntnis zusammengestellt, es wurden nach Ansicht der Gesellschaft keine wesentlichen Umstände ausgelassen. Der Verkaufsprospekt wird aktualisiert, sollten sich wesentliche Angaben ändern.

IntReal
International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg, den 03.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

KGAL immoSUBSTANZ 2
Einführung 2
Vertriebsbeschränkungen 2
Rechtsbeziehungen und Rechtsschutz 2
Außergerichtliche Streitbeilegung 3
Richtigkeit und Vollständigkeit des Verkaufsprospekts 3
Inhaltsverzeichnis 4
Verkaufsprospekt 8
Sondervermögen 8
Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement 8
Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung 8
Die Beteiligten im Überblick 9
Kapitalverwaltungsgesellschaft 9
Verwahrstelle 9
Asset und Property Manager 10
Abschlussprüfer 10
Externe Bewerter 10
Kapitalverwaltungsgesellschaft 10
Firma, Rechtsform und Sitz 10
Verwahrstelle 11
Identität 11
Aufgaben der Verwahrstelle 11
Interessenkonflikte 11
Unterverwahrung 11
Haftung der Verwahrstelle 12
Zusätzliche Informationen 12
Kein Einsatz eines Primebrokers 12
Risikohinweise 12
Risiken einer Anlage in das Sondervermögen 12
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko) 15
Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko) 24
Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko 25
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens 25
Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens 29
Bewerter und Bewertungsverfahren 29
Externe Bewerter 29
Profil des typischen Anlegers 31
Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik 31
Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess 32
Immobilien 32
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 33
Belastung mit einem Erbbaurecht 34
Liquiditätsanlagen 34
Bankguthaben 34

Geldmarktinstrumente ... 35
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente ... 36
Mindestliquidität ... 36
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen ... 36
Derivate zu Absicherungszwecken ... 36
Terminkontrakte ... 37
Swaps ... 37
Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Caps) ... 38
Notierte und nicht notierte Derivate ... 38
Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken ... 38
Sicherheitenstrategie ... 38
Arten der zulässigen Sicherheiten ... 38
Umfang der Besicherung ... 39
Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie) ... 39
Anlage von Sicherheiten ... 39
Wertentwicklung ... 39
Einsatz von Leverage ... 40
Börsen und Märkte ... 40
Teilinvestmentvermögen ... 40
Anteile ... 41
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger ... 41
Ausgabe und Rücknahme der Anteile ... 41
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises ... 42
Verfahren bei der Vermögensbewertung ... 42
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger ... 45
Liquiditätsmanagement ... 46
Kosten ... 47
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag ... 47
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie des Nettoinventarwerts je Anteil ... 47
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile ... 47
Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten ... 47
Angabe einer Gesamtkostenquote ... 49
Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen ... 50
Vergütungspolitik ... 50
Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen ... 51
Ermittlung und Verwendung der Erträge ... 51
Ermittlung der Erträge ... 51
Ertragsausgleichsverfahren ... 51
Verwendung der Erträge ... 52
Zwischenausschüttungen ... 52
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert ... 52
Gutschrift der Ausschüttungen, Kosten Dritter ... 52
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften ... 53
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) ... 53
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) ... 55
Steuerausländer ... 57

Grunderwerbsteuer ... 59
Hinweis ... 59
Auslagerungen ... 59
Leistungen im Zusammenhang mit An- und Verkäufen, Asset und Property Management ... 59
Interne Revision ... 59
IT-Dienstleistungen ... 59
Rechtsabteilung ... 59
Datenschutz ... 59
Dienstleister ... 60
Beratung bei An- und Verkäufen, Unterstützung beim Beschwerdemanagement ... 60
Vertriebsorganisation ... 60
Corporate Controlling & Corporate-Buchhaltung ... 60
Weitere Aufgaben ... 60
Interessenkonflikte bei Auslagerungen und Dienstleistungen ... 61
Interessenkonflikte ... 61
Darstellung der wesentlichen (potenziellen) Interessenkonflikte ... 62
Faire Behandlung der Anleger/Umgang mit Interessenkonflikten ... 63
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer ... 63
Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens ... 64
Auflösung des Sondervermögens ... 64
Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens ... 64
Verschmelzung des Sondervermögens ... 64
Verfahren bei der Verschmelzung des Sondervermögens ... 65
Übertragung des Sondervermögens ... 65
Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen ... 65
Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB ... 65
Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden ... 65
Allgemeine Anlagebedingungen ... 66
§ 1 Grundlagen ... 66
§ 2 Verwahrstelle ... 66
§ 3 Bewerter ... 66
§ 4 Fondsverwaltung ... 67
§ 5 Anlagegrundsätze ... 67
§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen ... 67
§ 7 Wertpapier-Darlehen ... 69
§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte ... 69
§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien ... 70
§ 10 Verschmelzung ... 70
§ 11 Anteile ... 70
§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung ... 70
§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis ... 71
§ 14 Kosten ... 72
§ 15 Rechnungslegung ... 72
§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens ... 72
§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle ... 73
§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen ... 73

§ 19 Erfüllungsort ... 73
Besondere Anlagebedingungen ... 74
Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen ... 74
§ 1 Immobilien ... 74
§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ... 74
§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht ... 75
§ 4 Höchstliquidität ... 75
§ 5 Währungsrisiko ... 75
§ 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten ... 75
§ 7 Derivate mit Absicherungszweck – Einfacher Ansatz ... 75
§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte ... 76
Anteilklassen ... 76
§ 9 Anteilklassen ... 76
Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme und Ausgabe von Anteilen und Kosten ... 76
§ 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis ... 76
§ 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ... 76
§ 12 Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten ... 76
Ertragsverwendung und Geschäftsjahr ... 78
§ 13 Ausschüttung ... 78
§ 14 Geschäftsjahr ... 78
ANHANG gemäß § 1 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen" für das Immobilien-Sondervermögen **KGAL immoSUBSTANZ** ... 79
Liste der Staaten außerhalb des EWR, in denen – nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft - Immobilien erworben werden dürfen. ... 79

VERKAUFSPROSPEKT

Sondervermögen

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung **„KGAL immoSUBSTANZ“**. Das Sondervermögen wurde am 22. Januar 2019 für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

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

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

Die Kennnummern des Sondervermögens lauten wie folgt:

WKN: A2H9BS
ISIN: DE000A2H9BS6

Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer und schriftlicher Form erhältlich bei der Gesellschaft (Anschrift siehe unter „Die Beteiligten im Überblick“), der Verwahrstelle (Anschrift siehe unter „Die Beteiligten im Überblick“) und unter **www.intreal.com** abrufbar.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Sondervermögens sind in elektronischer Form unter **www.intreal.com** abrufbar. Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen entweder über ihre Website www.intreal.com allen Anlegern dieses Sondervermögens zur Verfügung stellen oder ansonsten auf ihrer Website informieren, wie die Anleger einen elektronischen Zugang zu diesen Daten beantragen können.

Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die Anlagebedingungen sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft (soweit die Anlagegrundsätze des Sondervermögens betroffen sind) und durch die BaFin. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen 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 unter **www.intreal.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 dauerhaftem 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 Monate nach

Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens drei Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

Die Beteiligten im Überblick

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

Handelsregister HRB 108068
Amtsgericht Hamburg

Tel. +49 40 / 377077 – 000
Fax +49 40 / 377077 – 899 Internet: www.intreal.com
E-Mail: info@intreal.com

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital

1.000.000 EUR (Stand: 31. Dezember 2019)

Haftendes Eigenkapital

8.482.047,84 EUR (Stand: 31. Dezember 2019)

Gesellschafter (100 %)

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (51 %)

Joachim Herz Stiftung (49 %)

Geschäftsführung

Andreas Ertle

(zugleich Geschäftsführer der IntReal Solutions GmbH sowie Verwaltungsratsmitglied der IntReal Luxemburg S.A.)

Michael Schneider

(zugleich Verwaltungsratsmitglied der IntReal Luxemburg S.A.)

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt (Vorsitzender)
(zugleich Geschäftsführer der HIH Real Estate GmbH)

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Ulrich Müller
(zugleich stellvertretender Vorsitzender der Joachim Herz Stiftung)

Verwahrstelle

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG

Kaiserstraße 24

60311 Frankfurt am Main

Handelsregister HRB 108617
Amtsgericht Frankfurt am Main

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:

18.445.000,00 EUR (Stand: 31.12.2019)

Anrechenbare Eigenmittel nach Art. 72 CRR:

255.500.000,00 EUR (Stand: 31.12.2019)

Asset und Property Manager

KGAL Investment Management GmbH & Co. KG

Tölzer Straße 15
82031 Grünwald

Abschlussprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michaelis Quartier
Ludwig-Erhard-Straße 11–17
20459 Hamburg

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter:

Dipl.-Ökonom Thomas Kral

HypZert (F), FRICS

Reinhard Möller

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken IHK Kassel-Marburg, DIA

Dipl.-Ing. Christof Schuster

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken IHK Nürnberg für Mittelfranken, MRICS

Regelbewerter:

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Timo Bill

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Mieten und Pachten Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz, HypZert (F), MRICS

Carsten Ackermann

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken IHK Dortmund, HypZert (F), MRICS

Dipl.-Ing. Florian Lehn

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken IHK München und Oberbayern, HypZert (F)

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Firma, Rechtsform und Sitz

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 19. Januar 2009 gegründete IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind in der Übersicht "Die Beteiligten im Überblick" 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, sogenannte alternative Investmentvermögen („AIF“) wie das Sondervermögen, und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, durch Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF abgedeckt, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

Verwahrstelle

Identität

Für das Sondervermögen hat die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht und unterliegt der Aufsicht durch die BaFin.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie unter „Die Beteiligten im Überblick“ dieses Verkaufsprospekts.

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

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

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Sie hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen.

Die Verwahrstelle 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 sie dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden, und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Interessenkonflikte

Die Verwahrstelle darf keine Aufgaben in Bezug auf das Sondervermögen oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen dem Sondervermögen, den Anlegern des Sondervermögens, der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ihr selbst schaffen könnten. Dies gilt nicht, wenn eine funktionale und hierarchische Trennung der Ausführung ihrer Aufgaben als Verwahrstelle von ihren potenziell dazu in Konflikt stehenden Aufgaben vorgenommen wurde und die potenziellen Interessenkonflikte ordnungsgemäß ermittelt, gesteuert, beobachtet und den Anlegern des Sondervermögens gegenüber offengelegt werden. Die Verwahrstelle hat durch Vorschriften zu Organisation und Verfahren sicherzustellen, dass bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Interessenkonflikte zwischen ihr und der Kapitalverwaltungsgesellschaft vermieden werden. Die Einhaltung dieser Vorschriften ist von einer bis einschließlich der Ebene der Geschäftsführung unabhängigen Stelle zu überwachen.

Die Verwahrstelle nimmt in Bezug auf das Sondervermögen oder die Gesellschaft außer den Aufgaben der Verwahrstelle keine sonstigen Aufgaben wahr. Konkrete Interessenkonflikte wurden nicht identifiziert.

Unterverwahrung

Von der nach § 2 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen zulässigen Möglichkeit zur Auslagerung von Verwahraufgaben auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) macht die Verwahrstelle derzeit keinen Gebrauch.

Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlusts eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer die Verwahrstelle kann nachweisen, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz angemessener Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. 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 möglichen Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle sowie der Unterverwahrer.

Kein Einsatz eines Primebrokers

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

Risikohinweise

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

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

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

Risiken einer Anlage in das Sondervermögen

Die nachfolgenden Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert bzw. das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Anlage in das Sondervermögen auswirken.

Schwankung des Anteilwerts des Sondervermögens

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

Mindesthalte- und Rückgabefrist

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

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Kündigungsfrist von 12 Monaten können Wertverluste auftreten, indem der zuletzt festgestellte Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Marktwert zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Beginns der Mindesthalte- und Rückgabefrist fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung oder des Beginns der Mindesthaltefrist erwartet haben.

Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte

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

Aussetzung der Anteilrücknahme an dem Sondervermögen

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen, die eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, welche die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen, sein. 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 an dem Sondervermögen aussetzen.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ sowie § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können. Bei jeder Aussetzung der Anteilrücknahme besteht - unabhängig vom Grund der Rücknahmeaussetzung - besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund mangelnder Rückgabemöglichkeiten während der Rücknahmeaussetzung nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren. Ferner kann die Gesellschaft gezwungen sein, Vermögensgegenstände des Sondervermögens während der Rücknahmeaussetzung unter Verkehrswert zu veräußern, wodurch der Anteilwert sinkt. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

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 unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme, und spätestens nach Ablauf von 36 Monaten zum Erlöschen des Verwaltungsrechts der Gesellschaft und zum Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle führen, welches das Sondervermögen abzuwickeln hat (siehe die Abschnitte „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens“). Zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung kann es beispielsweise kommen, wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften innerhalb eines bestimmten Zeitraums nicht beschafft werden kann. Eine Abwicklung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre, in Anspruch nehmen. Zudem kann eine Abwicklung des Sondervermögens zu erheblichen Verlusten durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch unterhalb des Verkehrswertes führen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen.

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

Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, 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 Kündigung des Verwaltungsrechts hat zwingend die Aussetzung der Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zur Folge.

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Ausspruch der Kündigung der Verwaltung bis zum Wirksamwerden der Kündigung – die Kündigungsfrist beträgt gemäß des § 16 Absatz 1 der Allgemeinen

Anlagebedingungen mindestens sechs Monate – ganz auflösen, d. h. insbesondere sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens innerhalb des Kündigungszeitraums veräußern und die Verbindlichkeiten des Sondervermögens begleichen. Sofern der Gesellschaft die vollständige Auflösung des Sondervermögens nicht innerhalb der Kündigungsfrist gelingt, geht das das verbleibende Sondervermögen nach der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über. Die Verwahrstelle 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 besteht für den Anleger das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Ferner können bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle dem Sondervermögen Steuern, z. B. Grunderwerbsteuern aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile an dem Sondervermögen nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

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

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

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

Übertragung des Fonds auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft kann den Fonds auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Der Fonds bleibt dadurch zwar unverändert, wie auch die Stellung des Anlegers. Bei dem Übergang können dem Sondervermögen jedoch Steuern, z. B. Grunderwerbsteuern aufgrund des Eigentümerwechsels, belastet werden. Der Anleger muss zudem im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in den Fonds 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. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe der Anteile oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Sondervermögens.

Einstellung der Ausgabe neuer Anteile

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

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

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind. Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

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

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

Mittelbare Beteiligungsstruktur/Durchleitungsrisiko

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

Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an das Sondervermögen weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Mit einer mittelbaren Beteiligungsstruktur verbundene Risiken können zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung hinsichtlich der Rentabilität der Beteiligung führen.

Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Vor einer Investition in eine Immobilie wird jeweils eine technische und rechtliche Ankaufsprüfung von Sachverständigen und fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Gesellschaft erfolgt dann anhand eines Auswahlprozesses, der insbesondere die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben nach den Anlagebedingungen berücksichtigt. Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass trotz sorgfältiger Auswahl von Sachverständigen und fachkundigen Beratern und sorgfältiger Prüfung durch die Gesellschaft bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen, die der Gesellschaft und/oder ihren sachkundigen Beratern übermittelt werden, können das Ergebnis des Sondervermögens in der Folge negativ beeinflussen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Gesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus können auch bei Ankaufsprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, Kosten anfallen, die das Sondervermögen zu tragen hat. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines vorzeitigen Abbruchs oder einer fehlgeschlagenen Ankaufsprüfung ggf. Strafzahlungen für das Sondervermögen fällig werden.

Marktentwicklung und Marktumfeld

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld beeinflusst. Dies kann sich negativ auf die Vermietungssituation und die Wertentwicklung der Immobilien auswirken. So können die Nachfrage nach Miet-/Pachtflächen bzw. Miet-/Pachtobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete/-pacht für die Objekte des Sondervermögens aufgrund der negativen wirtschaftlichen Entwicklung absinken. Die Wertentwicklung und die langfristige Vermiet-/Verpachtbarkeit bzw. Nutzbarkeit sind auch von Veränderungen des Marktumfelds und der Konkurrenzsituation abhängig. Es ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen und ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

Standortrisiko, Miet- und Pachtniveau, Mieter- und Betreiberbonität Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich unter anderem aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr oder nicht mehr im gleichen Umfang wie zuvor geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht vorhergesehen wurden. Diese Risiken können trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten bzw. zu verbessern, auftreten.

Es besteht das Risiko, dass die künftig erzielbaren Mieten/Pachten niedriger ausfallen als geplant. So kann z. B. der Spielraum für Miet- und Pachterhöhungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen, rechtlichen (z. B. durch den Erlass einer sog. Mietpreisbremse) und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet. Außerdem besteht das Risiko der Nichtdurchsetzbarkeit von Miet- und Pachtforderungen und der Zahlungsunfähigkeit von Mietern/Pächtern, z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage. Dies gilt insbesondere für gewerblich vermietete Mietflächen, da gewerbliche Mietern bzw. Betreibern von Immobilien stärker von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen betroffen sein können (Bonitätsrisiko).

Vermietung, Anschlussvermietung und Leerstandsrisiko

Sollten Mieter/Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter/Pächter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmeausfällen beim Sondervermögen führen. Gravierende Miet-/Pachtausfälle können zu einem Liquiditätsmangel im Sondervermögen führen, der die Möglichkeit der Gesellschaft, die für Rechnung des Sondervermögens eingegangenen Verpflichtungen (z.B. gegenüber Banken) begründet worden sind, beeinträchtigen und negative Folgen (z.B. die Verwertung von Sicherheiten) nach sich ziehen kann.

Die Mieter/Pächter der Immobilien sind auch berechtigt, ihren Miet-/Pachtvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Die vorzeitige Beendigung eines Miet-/Pachtverhältnisses kann das wirtschaftliche Ergebnis des Sondervermögens signifikant nachteilig beeinträchtigen (etwa bei Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen), was sich wiederum nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann.

Ferner kann die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen sein, einer Änderung der Miet-/Pachtverträge zugunsten von Mietern/Pächtern zuzustimmen, wodurch sich die Miet-/Pachteinnahmen reduzieren können.

Generell besteht bei einer Verpachtung/Vermietung das Risiko, dass einzelne Vertragsklauseln nicht wirksam sind oder im Laufe der Zeit unwirksam werden (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung/-setzung, Nebenkostenumlage oder Schönheitsreparaturen) oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind. Dies kann zu Miet-/Pachtstreitigkeiten und Miet-/Pachtminderungen bis hin zur Kündigung von Miet-/Pachtverträgen führen. Ferner kann dies dazu führen, dass das Sondervermögen wirtschaftlich höhere Aufwendungen (z.B. für Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen, nicht umlagefähige Nebenkosten) zu tragen hat als geplant. Die Folge kann der Ausfall oder die Reduzierung von Miet-/Pachtzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für das Sondervermögen sein.

Sofern Miet-/Pachtverträge gleich welchen Grunds vorzeitig beendet werden bzw. es bei Ablauf eines Miet-/Pachtvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt das Sondervermögen wirtschaftlich das Risiko der Anschlussvermietung/-verpachtung. Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung/-verpachtung entstehen regelmäßig Kosten, die das Sondervermögen wirtschaftlich zu tragen hat (z. B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen). In diesem Zusammenhang kann es auch zu nicht kalkulierten Mehrkosten oder Einbußen auf der Einnahmenseite kommen (Mieterzugeständnisse wie Aus- bzw. Umbaukostenzuschüsse oder miet-/pachtfreie Zeiten oder zusätzlicher, nicht vorhersehbarer Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand oder zu einer Verringerung der Miet-/Pachthöhe im Vergleich zur vorherigen Vermietung/Verpachtung). In solchen Situationen besteht auch das Risiko, dass die Miet-/Pachtflächen zeitweise oder dauerhaft nicht wieder vermietet/verpachtet werden können (Leerstandsrisiko), was zu erheblichen Einnahmeausfällen und Wertverlusten der betreffenden Immobilie führen kann.

Versicherung, zufälliger Untergang

Risiken können sich aus Feuer, Sturm-/Hagelschäden, Leitungswasserschäden, Elementarschäden (z.B. Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) oder sonstigen Beschädigungen der Immobilien (z.B. durch Vandalismus) ergeben, sofern diese Risiken aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind.

Es besteht auch das Risiko, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht oder erst nach einem Rechtsstreit erfüllt, woraus dem Sondervermögen ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen kann. Auch Lücken im Versicherungsschutz, Ausschlussgründe, Selbstbehaltregelungen oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen können dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche des Vermieters nicht oder erst verzögert nach Verhandlungen oder Rechtstreitigkeiten durchgesetzt werden können bzw. dass kein oder nur ein teilweiser Versicherungsschutz besteht. Eine Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zur Beseitigung des Schadens eigene Mittel aufwenden muss und ggf. vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss.

Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz nicht oder nicht in voller Höhe erhältlich ist oder nur zu Kosten erhältlich wäre, die wirtschaftlich nicht vertretbar oder sinnvoll sind. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat ggf. das Sondervermögen die Differenz zu tragen.

Es ist möglich, dass der Versicherungsschutz erweitert werden muss, um Nachhaltigkeitsrisiken in Form von physischen Risiken abzusichern. Dies kann zu einer Erhöhung der Versicherungsprämien und damit höheren Kosten verbunden mit einer niedrigeren Rendite für den Fonds führen.

Das in der Regel nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. durch Kriegseinwirkungen) sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilien des Sondervermögens und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus diesen Immobilien gehen letztlich zulasten des Sondervermögens.

Terrorrisiken

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können möglicherweise 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 einschneidend beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Dieses Risiko kann sich selbst dann für das Sondervermögen ergeben, wenn solche Risiken versichert werden, sofern sie aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind. Die Gesellschaft kann in diesem Zusammenhang nach wirtschaftlichen und sachlichen Erwägungen entscheiden, ob und inwieweit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden. Die vorstehenden Ausführungen zu den Risiken im Zusammenhang mit Versicherungen gelten auch für eine etwaige Terrorversicherung entsprechend.

Altlasten

Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten, etc.) oder Kampfmittelbelastungen werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten für Umweltschäden zu zahlen sein können. Im Verhältnis zu Mietern/Pächtern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Miet-/Pachteinbußen aufgrund von Miet-/Pachtminderungen oder Kündigungen von Miet-/Pachtverträgen kommen.

Projektentwicklung

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

Baumängel

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Solche Risiken sowie die Gefahr von behördlichen Auflagen werden insbesondere bei dem Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten) und nach Möglichkeit versichert. Risiken basierend auf Schäden dieser Art sind jedoch auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig auszuschließen und möglicherweise nicht oder nicht in ausreichender Höhe versicherbar.

Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfung trotz der gebotenen Sorgfalt nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. für die keine vertraglichen Ansprüche gegen die bauausführenden Unternehmen oder den Verkäufer bestehen oder versichert worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für das Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sind, können sich signifikante Werteinbußen und Miet-/Pachtausfälle bis zur Kündigung von Miet-/Pachtverträgen ergeben. Das Baumängelrisiko besteht insoweit zulasten des Sondervermögens. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass z. B. wegen zunehmendem Instandhaltungsbedarf aufgrund des Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als bei Erwerb der Immobilie durch die für das Sondervermögen handelnde Gesellschaft erwartet.

Auch kann sich im Laufe von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen herausstellen, dass die erforderlichen Maßnahmen umfangreicher und damit kostenintensiver sind als ursprünglich veranschlagt.

Zudem können auch bei Anschlussvermietungen/-verpachtungen von Miet-/Pachtflächen durch Ablauf von Miet-/Pachtverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters/Pächters höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Miet-/Pachtflächen erforderlich werden. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter/Pächter ihren miet-/pachtvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Miet-/Pachtnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter/Verpächter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die aus der Liquidität des Sondervermögens oder durch

Fremdfinanzierungen zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert und das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken kann.

Öffentlich-rechtliche Risiken

Eine für Rechnung des Sondervermögens erworbene Immobilie kann öffentlich-rechtlichen Einschränkungen unterliegen oder unter Denkmalschutz stehen oder als Denkmal ausgewiesen werden. Hieraus resultiert das Risiko, dass Änderungen am Gebäude oder Nutzungsänderungen einer besonderen Genehmigung der Denkmalbehörde erfordern oder Änderungen des Gebäudes oder Nutzungsänderungen nicht zulässig sind. Dies kann unter Umständen zu einem nicht eingeplanten finanziellen Mehraufwand, zu Einschränkungen bei der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Immobilie und ggf. zu einem längeren Leerstand führen. Ebenso ist der Eigentümer eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes verpflichtet, das Denkmal entsprechend zu erhalten, was höhere Wartungs- und Instandhaltungskosten zur Folge haben kann.

Die Immobilie könnte ferner im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes liegen oder in ein solches einbezogen werden. Im Hinblick auf ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet sind dabei die folgenden Risiken zu berücksichtigen: Der Verkauf, die Belastung des Grundbesitzes (etwa mit einer Grundschuld) und der Abschluss von langfristen Miet-/Pachtverträgen erfordern eine gesonderte behördliche Genehmigung. Darüber hinaus kann der Eigentümer der Immobilie zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen für öffentliche Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden. Die gleichen Risiken bestehen, wenn die Immobilie im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs liegt. Auch die Belegenheit der Immobilie in einem Umlegungsgebiet kann sich negativ auf den Wert der Immobilie und deren Veräußerbarkeit auswirken.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass für das Grundstück bzw. die Immobilie eine Veränderungssperre erlassen wird. Solange eine Veränderungssperre besteht, dürfen Baurechte grundsätzlich nicht ausgeübt werden. Eine Veränderungssperre zieht zwar keine Zustimmungserfordernisse der Behörde im Falle eines Verkaufs des Grundstücks bzw. der Immobilie mit sich. Hierdurch kann aber eine zukünftig geplante Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt werden, was sich nachteilig auf den Verkaufserlös und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann.

Durch Änderungen des Bauplanungsrechts während der Haltephase der Immobilie können beispielsweise Umnutzungen oder die Veräußerbarkeit der Immobilie erschwert werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wünschenswerte Änderungen der Nutzung von Immobilien können aus diesen oder anderen Gründen möglicherweise nicht oder nicht im geplanten Ausmaß durchgeführt werden, weil sie nicht oder nur eingeschränkt genehmigungsfähig sind. Dies kann sich negativ auf den Ertrag und den Wert der Immobilie und damit auch auf den Wert des Sondervermögens und den Anteilwert auswirken.

Risiken bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge nicht vollzogen werden und die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft deshalb gegebenenfalls kein Eigentum an der betreffenden Immobilie erwirbt und es dem Sondervermögen an eingeplanten Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie fehlt. In diesem Zusammenhang besteht bei Rückabwicklung von Kaufverträgen bei wirtschaftlicher Betrachtung auch das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Bei einer verzögerten Abwicklung des Erwerbs besteht zudem das Risiko, zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital tragen zu müssen. Da bei der Veräußerung von Immobilien des Sondervermögens der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der entsprechenden Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungs-/Verpachtungssituation des Objekts (z. B. Vermietungs-/Verpachtungsstand, Mieter-/Pächterbonität, Miet-/Pachthöhe, Miet-/Pachtvertragskonditionen und Laufzeit), von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage von Investoren sowie von markt- und objektspezifischen Entwicklungen und gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Immobilie zu für den Anleger günstigen Konditionen erfolgen wird. Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers am Sondervermögen basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen.

Erst später bekanntwerdende Altlasten oder Baumängel können den Verkauf der betreffenden Immobilie erschweren und zu zusätzlichen Beseitigungskosten und Aufwendungen führen, die zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen können.

Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen oder aus einer daraus resultierenden Rückabwicklung des Erwerbs der Immobilie), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen, die den Verkaufserlös merklich reduzieren können. Sollte der Verkauf einer Immobilie nicht gelingen, eine Anschlussfinanzierung nicht beschafft werden können und das Sondervermögen nicht über ausreichend liquide Mittel zur Ablösung bestehender Belastungen verfügen, besteht die Möglichkeit, dass die betreffende Immobilie zwangsverwertet werden muss. Bei Eintritt dieser Fälle ist es nicht auszuschließen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis des Sondervermögens wesentlich verschlechtert und dies beim Anleger zu einem teilweisen Verlust seines eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag führt.

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

Die vorstehenden Risiken geltend entsprechend auch beim Erwerb und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind zudem Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Blindpool-Risiko/Anlaufphase

Es ist möglich, dass im Zeitpunkt, in dem der Anleger die Anteile am Sondervermögen zeichnet, die Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben werden sollen, noch nicht bzw. nicht vollständig feststehen (sog. Blindpool). Daher besteht das Risiko, dass sich nicht in ausreichendem Maße Immobilien finden lassen, die den Investitionskriterien genügen, wodurch sich insbesondere der Ankaufsprozess verlängern kann. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage des Sondervermögens auswirken, da ggf. Miet-/Pachteinahmen nicht zum erwarteten Zeitpunkt zur Verfügung stehen oder die betreffenden Immobilien nur zu ungünstigeren Konditionen erworben werden können.

In der vierjährigen Anlaufphase des Sondervermögens muss die Gesellschaft noch nicht alle Risikostreuungsvorgaben einhalten. In dieser Phase kann es zu unvermeidbaren Ungleichgewichten in der Anlage der Mittel des Sondervermögens und damit zu einem erhöhten Risiko gegenüber der Situation bei einem risikodiversifizierten Portfolio kommen. Je weniger Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften das Sondervermögen umfasst, desto stärkeren Einfluss hat die Verwirklichung von Risiken bei einer Immobilie auf das gesamte Portfolio und damit den Anlageerfolg. Ein verzögerter Aufbau des Immobilienportfolios kann zu ungewollt langen Ungleichgewichten bei der Risikodiversifikation führen.

Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt einerseits zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Andererseits können die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, beispielsweise bei einer 50%igen Kreditfinanzierung würde sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Kapital des Sondervermögens im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Ferner besteht das Risiko, dass, anders als erwartet, während der Investitionsphase kein oder nicht ausreichend Fremdkapital zur anteiligen Finanzierung der Immobilien zur Verfügung steht bzw. das Fremdkapital nur zu ungünstigen Konditionen verfügbar ist, wodurch ein höherer Eigenkapitaleinsatz der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens erforderlich werden kann. In diesem Fall kann gegebenenfalls der Ankauf von Immobilien nicht im geplanten Umfang erfolgen. Ein geringerer Ankauf von Immobilien hätte eine geringe Diversifikation des Immobilienportfolios mit höheren Konzentrationsrisiken auf eine geringere Zahl von Vermögensgegenständen zur Folge.

Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zulasten des Sondervermögens entwickeln.

Bereits ausgezahlte Darlehen können von Kreditinstituten auch ohne ein Verschulden der Gesellschaft gekündigt werden, wenn – etwa aufgrund sinkender Miet-/Pachteinnahmen – die Darlehensbedingungen nicht eingehalten werden können (siehe auch Abschnitt „Risiko durch Finanzierungsliquidität“).

Sollten beim Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden oder eingeplant worden sein, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die das Sondervermögen zu tragen hätte. Sollte keine Anschlussfinanzierung erhältlich sein und die Gesellschaft nicht in der Lage sein, die Immobilie aus dem Sondervermögen mit Eigenkapital zu finanzieren, besteht ferner das Risiko, dass die finanzierte Immobilie ggf. zu ungünstigen Konditionen veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden muss (siehe auch Abschnitt „Risiko durch Finanzierungsliquidität“).

Eine Fremdfinanzierung von Immobilien verringert unter Umständen die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Um Immobilien frei von Belastungen durch Grundpfandrechte veräußern zu können, müssen ggf. Kredite vor Fälligkeit zurückgeführt werden; dies berechtigt den Kreditgeber in der Regel zur Geltendmachung einer Entschädigung.

Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht erwirbt der Erbbaurechtsnehmer für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages das veräußerliche und vererbbare Recht, auf oder unterhalb eines Grundstück ein Gebäude zu errichten. Im Ergebnis nutzt der Erbbaurechtsnehmer das Gebäude, das Eigentum an dem Grundstück verbleibt beim Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer). Die Dauer des Erbbaurechtsvertrages ist begrenzt und kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers verlängert werden. Verweigert dieser die Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages, kann das dazu führen, dass das Gebäude nicht für die geplante Dauer bewirtschaftet werden kann. Das kann sich negativ auf die Entwicklung des Fonds und den Wert der Anteile auswirken. Für das Erbbaurecht ist ein jährlicher oder auch einmaliger Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen. Der zu zahlende Erbbauzins kann im Laufe der Zeit steigen. Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers und die begrenzte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages können sich negativ auf die Nutzungsmöglichkeit und den Wert des Gebäudes auswirken. Für den Verkauf und die Belastung des Erbbaurechtes ist der Erbbauberechtigte in aller Regel auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers angewiesen. Sofern der Eigentümer seine Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung ohne ausreichenden Grund verweigert, kann diese gerichtlich ersetzt werden. Das damit verbundene zeitliche Risiko verbleibt jedoch beim Erbbaurechtsnehmer. Die Möglichkeiten zum Verkauf des Erbbaurechts können aufgrund der rechtlichen Besonderheiten ungünstiger sein als bei Volleigentum. Bei Beendigung des Erbbaurechtsvertrages geht das Eigentum an dem Gebäude auf den Grundstückseigentümer über (sog. „Heimfall“). Ein Heimfall kann auch vor Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages eintreten, wenn z.B. der Erbbauberechtigte seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Im diesem Falle steht die Immobilie dem Fonds früher als geplant nicht mehr zur Bewirtschaftung zur Verfügung. Dies kann sich negativ auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken. Die Entschädigung, die der Erbbauberechtigte bei Heimfall vom Erbbaurechtsgeber erhält, kann unter dem Marktwert des Gebäudes liegen. Die konkreten Risiken eines Erbbaurechts hängen darüber hinaus von der jeweiligen Ausgestaltung des Erbbaurechtsvertrages ab.

Erstreckt sich das Erbbaurecht an einem Gebäude über mehrere benachbarte Grundstücke mit jeweils selbstständigen Erbbaurechtsverträgen, besteht das Risiko der Unwirksamkeit des gesamten Erbbaurechts (sog. Nachbarerbbaurecht). Beim Erwerb eines Erbbaurechts ist deshalb gesondert auf das Bestehen eines sog. Nachbarerbbaurechts geachtet. Ein solches Nachbarerbbaurecht wird jedoch im Rahmen der rechtlichen oder technischen Ankaufsprüfung nicht immer zweifelsfrei erkennbar.

Bei der Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht darüber hinaus das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem Fall und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann ggf. eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Übergang des Erbbaurechts nach Vertragsablauf. Schließlich kann die Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Rechtsänderungsrisiko

Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des Wertes der Immobilien beruht auf Bewertungen der dauerhaft erzielbaren Erträge der Immobilien durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der Erträge aus den zur Verfügung stehenden Vermögenswerten, die bewertet werden, abweichen.

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 muss, zu bestimmen. Obwohl die Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass die so ermittelten Werte tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln.

Soweit eine Immobilie fremdfinanziert ist, erfolgt ggf. zusätzlich eine gesonderte Bewertung der Immobilie im Auftrag des Finanzierungsgebers. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Wertgutachten, die einerseits von dem Finanzierungsgeber und andererseits durch die Gesellschaft beauftragt werden, zu voneinander abweichenden Werten führen. Soweit im Darlehensvertrag ein bestimmtes Verhältnis zwischen Wert der Immobilie und der Höhe des Darlehens vereinbart ist, das eingehalten werden muss, wird der Finanzierungsgeber insoweit regelmäßig den Wert aus dem von ihm in Auftrag gegebenen Wertgutachten zugrundelegen. Ist der hierin ausgewiesene Wert niedriger als der Wert in dem von der Gesellschaft beauftragten Wertgutachten, kann dies negative Rechtsfolgen (z.B. Pflicht zur Nachbesicherung, Pflicht zur teilweisen vorzeitigen Rückführung des Darlehens, Kündigung des Darlehens) für das Sondervermögen haben.

Auslandsimmobilien

Die vorstehenden Risiken gelten grundsätzlich sowohl für inländische Immobilien als auch für ausländische Immobilien; allerdings können sich aus dem für im Ausland belegene Immobilien geltenden rechtlichen und steuerlichen Bestimmungen besondere Risiken ergeben (z.B. besondere Schutzrechte im Zusammenhang mit Mieterinsolvenzen).

Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen in Betracht zu ziehen.

Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Bis zu 49 % des Werts des Sondervermögens dürfen nach Ablauf der Anlaufzeit in liquiden Mitteln gehalten werden. Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Bankguthaben, Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen auch Risiken enthalten.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das Sondervermögen ein höherer Anteil in Liquiditätsanlagen, z. B. vor dem Erwerb oder nach Veräußerung eines größeren Immobilienportfolios, vorübergehend gehalten wird.

Zudem besteht bei einer Investition in Liquiditätsanlagen das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften nur geringere als die angestrebten Renditen erzielen kann, sodass letztlich die angestrebte Rentabilität aus der Vermögensanlage durch die Anleger nicht generiert werden kann. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, dass überhaupt keine Rendite oder im Fall von Negativzinsen aus den Liquiditätsanlagen gar ein Verlust erzielt wird. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei dem entsprechenden Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen.

Wertveränderungsrisiken

Die Liquiditätsanlagen, in welche die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens investiert, unterliegen Wertveränderungsrisiken. So können 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. Diese Umstände können sich negativ auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken; dies gilt insbesondere in Fällen, in denen es für das Sondervermögen erforderlich ist, die betreffenden Finanzprodukte zu für den Anleger ungünstigen Konditionen zu veräußern.

Kursänderungsrisiko von börsennotierten Wertpapieren

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

Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen in der Regel die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt typischerweise der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-) Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Steigende Marktzinsen können sich negativ auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirken; siehe „Wertveränderungsrisiken“.

Risiko negativer Habenzinsen

Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der jeweiligen Zentralbanken können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben, die für Rechnung des Sondervermögens angelegt werden, eine negative Verzinsung erzielen.

Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken abschließen. Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden, die sich nachteilig auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens und damit negativ auf den Anteilwert des Anlegers auswirken 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 Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Vermögens des Sondervermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, sodass die vom Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet ist. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.
- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.
- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die unter Umständen nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannten Over-the-Counter (OTC)-Geschäften, können folgende Risiken auftreten:

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

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

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

Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

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

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

Die Gesellschaft erhält ggf. für Derivategeschäfte Sicherheiten. Derivate können im Wert steigen. Die gestellten Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

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

Währungsrisiko

Es können nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben und der Anlagebedingungen Vermögensgegenstände des Sondervermögens in anderen Währungen als der Währung des Sondervermögens angelegt und Verbindlichkeiten 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.

Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

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

Zielfonds, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem Zielfonds gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle den Zielfonds zurückzugeben. Zudem kann es an einem Zweitmarkt für derartige Investmentanteile fehlen. Hierdurch kann die Liquiditätssituation des Sondervermögens verschlechtert werden.

Inflationsrisiko

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

Risiken aus dem Anlagespektrum und Konzentrationsrisiko

Unter Beachtung der gesetzlichen insbesondere durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z. B. nur weniger 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. Ferner können weitere Risiken dadurch entstehen, dass eine Konzentration der

Anlage in z. B. bestimmte Vermögensgegenstände, Nutzungsarten, Länder oder Baualtersklassen erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

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

In der Anlaufzeit (siehe hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit") kann ein erhöhtes Konzentrationsrisiko bestehen, da die vorgeschriebenen Diversifikations- und Risikostreuungsregeln gemäß den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des KAGB, und den Anlagebedingungen in der Anlaufzeit noch nicht erfüllt sein müssen.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, welche 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 zur Erfüllung derartiger Verpflichtungen Fremdkapital aufnehmen muss oder die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger könnte gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert des Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

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

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind und diese in der Regel nicht kurzfristig in Liquidität umgewandelt werden können. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (siehe Abschnitt „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme an dem Sondervermögen" sowie § 12 Absatz 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Eine befristete Rücknahmeaussetzung kann zu einer dauerhaften Rücknahmeaussetzung und unter Umständen auch zur Abwicklung des Sondervermögens führen.

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

Risiko aus der Anlage in nicht marktgehandelte Vermögensgegenstände

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

Risiko durch Finanzierungsliquidität

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den in den Anlagebedingungen dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen (siehe Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen"). Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen kann oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen. Kredite mit einer variablen Verzinsung können

sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

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

Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Das Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein 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 ist und dadurch der Wert 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, beispielsweise Mieter/Pächter), gegen den die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen (Adressenausfallrisiko). Das Adressenausfallsrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Gegenpartei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

Risiko 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. Eine CCP sichert sich gegen das Risiko, dass ihre Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihr jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangen Geschäften auszugleichen (z. B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass eine CCP seinerseits überschuldet wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

Das operationelle Risiko ist das Verlustrisiko für ein 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 Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug, anderen kriminellen Handlungen oder sonstigem fehlerhaften Verhalten werden. Das Sondervermögen kann Verluste durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

Epidemie-/ Pandemie-Risiken

Eine weltweite Epidemie (Pandemie), wie z.B. die Corona-Krise, oder eine regionale Epidemie kann zur Folge haben, dass in den betroffenen Ländern Schutzmaßnahmen ergriffen werden, wie z.B. Erlass von Kontakt- und

Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern. Diese Maßnahmen können zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen der von dem Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien führen. Darüber hinaus könnte es vorübergehend oder über einen längeren Zeitraum zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt kommen, die sich in sinkenden Transaktionszahlen und damit verbunden einem Rückgang von Gewinnen aus Immobilienverkäufen niederschlagen. Ferner kann die Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sinken. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie bzw. regionalen Epidemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Liquiditätsengpässe können zudem im Falle von Anteilrückgaben zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme führen. Je nach Umfang der Auswirkungen auf den Fonds kann die Pandemie bzw. regionale Epidemie zu einer Abwicklung des Fonds führen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung die Auszahlung des auf seine Fondsanteile entfallenden Abwicklungserlöses. Dieser Erlös kann erheblich unter dem Betrag des investierten Kapitals liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie bzw. regionalen Epidemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Länder- oder Transferrisiko

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

Rechtliche und politische Risiken

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

Der Austritt eines Staates, in dem Teile des Sondervermögens investiert sind, aus dem Euroraum oder aus der Europäischen Union kann vielfältige rechtliche Nachteile (z.B. das Entstehen von Währungskursrisiken) begründen.

Schlüsselpersonenrisiko

Die Rentabilität der Anlage in das Sondervermögen ist unter anderem von der effizienten Geschäftsführung der Gesellschaft und des Asset und Property Managers des Sondervermögens abhängig. Die Effizienz der Geschäftsführung der Gesellschaft hängt dabei unter anderem mit der Qualifikation, der Erfahrung, den Marktkenntnissen und den Geschäftsverbindungen der jeweiligen Geschäftsführung zusammen. Investitionsentscheidungen, die sich im Nachhinein als Fehlentscheidungen erweisen, können dazu führen, dass die angestrebten Erträge für das Sondervermögen nicht erzielt oder höhere Kosten verursacht werden.

Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der besonderen Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung des Sondervermögens 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 und der Verlust von Schlüsselpersonal kann die vorgenannten Risiken weiter erhöhen.

Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens

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

Ankaufs- und Verkaufszeitraums irren und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standorts falsch einschätzen. Fehlerhafte Einschätzungen können sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert auswirken.

Verwahrrisiko

Die wesentlichen Vermögensgegenstände des Sondervermögens (Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) sind nicht verwahrfähig. Dennoch ist es dem Sondervermögen auch möglich, im Rahmen der Liquiditätsanlagen in dem in den Anlagebedingungen festgelegten Umfang (insbesondere innerhalb der vierjährigen Anlaufzeit des Sondervermögens bis zu 100 % des Werts des Sondervermögens) in verwahrfähige Vermögensgegenstände anzulegen. Das Sondervermögen ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag gegenüber dem Sondervermögen können das Sondervermögen bei der Verwaltung und Abwicklung seiner Investitionen erheblich beeinträchtigen.

Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge von Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen, missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) oder höherer Gewalt zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände oder zu einer verzögerten Herausgabe der Vermögensgegenstände kommen. Schadenersatzansprüche gegen den Verwahrer oder Unterverwahrer können ggf. nicht oder nicht zeitnah realisiert werden. Diese Fälle können sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens und damit auf das vom Anleger eingesetzte Kapital auswirken.

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

- Rechtsrisiken bei im Ausland belegenen Immobilien (z. B. keine dem deutschen Recht vergleichbare Eigentümerstellung, keine den deutschen Maßstäben entsprechende Rechtssetzung, Rechtsanwendung und Gerichtsbarkeit);
- Ausführungs- und Kontrahentenrisiko (z. B. Beschränkung der Lagerstellen, schlechte Bonität der Lagerstellen und der Kontrahenten, die zum Ausfall der Gegenseite führen, ohne dass ein gleichwertiger Ersatz gefunden wird);
- Insolvenzrisiko der Verwahrstelle oder eines etwaigen Unterverwahrers der Verwahrstelle: Die Herausgabe der Vermögensgegenstände des Sondervermögens kann in einem solchen Fall möglicherweise stark erschwert sein oder nur sehr verzögert erfolgen oder auch unmöglich werden; Guthaben bei der Verwahrstelle können im Fall der Insolvenz der Verwahrstelle wertlos werden;
- Finanzmarkt- und Währungsrisiken (z. B. Staatsinsolvenz, Währungsrestriktionen);
- Politische und ökonomische Risiken (z. B. Verstaatlichung/ Enteignung von Vermögensgegenständen, beeinträchtigende Vorschriften für Finanzsektoren);
- Das Prüfungswesen entspricht nicht dem internationalen Standard;
- Markt- und Erfüllungsrisiken (z. B. Verzögerung bei der Registrierung von Wertpapieren, Mängel in der Organisation der Märkte, Fehlen zuverlässiger Preisquellen).

Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)

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

Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit

Das KAGB sieht eine vierjährige Anlaufzeit für Immobilien-Sondervermögen vor, bis bestimmte Anlagegrenzen eingehalten werden müssen. Werden nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit 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 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, unter Umständen auch rückwirkend.

Steuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

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

Steuerliches Risiko wegen zu geringen Umfangs von Immobilieninvestments

Für das Sondervermögen müssen fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden. Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Wertveränderungen der vorstehende Wert unbeabsichtigt und unvorhergesehen unterschritten wird. Dies kann negative steuerliche Auswirkungen haben.

Risiken bei (frühzeitiger) Veräußerung des gesamten Immobilienportfolios

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die Immobilien nicht zu einem wirtschaftlich günstigen Zeitpunkt veräußert, sodass nicht der höchstmögliche Verkaufserlös erzielt wird und dem Anleger eine ansonsten erzielbare Wertsteigerung entgeht. 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 Verwaltungsrechts und Übergang des Rest-Immobilienportfolios auf die Verwahrstelle noch Immobilien im Fondsvermögen verbleiben, die dann zu ggf. weniger attraktiven Preisen, auch unterhalb der zuletzt festgestellten Verkehrswerte, oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Bei einem frühzeitigen Verkauf des gesamten Immobilienportfolios trägt der Anleger das Wiederanlagerisiko zu einem möglicherweise von ihm nicht erwarteten Zeitpunkt.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken. Diese Risiken können sich negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, weil Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner, mit denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Verträge abschließt, diese nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Gleichzeitig ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen.

Physische Risiken

Physische Risiken ergeben sich durch einzelne Extremwetterereignisse und langfristige Veränderungen klimatischer und ökologischer Bedingungen sowie deren Folgen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aufgrund des Klimawandels in den kommenden Jahren Extremwetterereignisse wie Hitze und Trockenperioden, Überflutungen, Stürme, Hagel etc. mehren und dadurch Schäden an den Immobilien des Fonds entstehen. Gleichzeitig können z. B. die Veränderung der Niederschlagshäufigkeit und -mengen, der Meeresspiegelanstieg sowie die Wetterunbeständigkeit als chronische physische Risiken neben Schäden an den Immobilien auch indirekte Folgen haben wie die Störung von Lieferketten oder die Aufgabe wasserintensiver Geschäftstätigkeiten von Mietern/Pächtern und Dienstleister. Mieter/Pächter und Dienstleister könnten so in ihrer Geschäftstätigkeit behindert werden und Miet-/Pachtzahlungen deshalb unter Umständen nicht oder nicht vollständig leisten. Dies kann sich negativ auf die Rendite des Fonds auswirken.

Transitionsrisiken

Transitionsrisiken ergeben sich aufgrund der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Maßnahmen können zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger führen (Beispiele: Kohleausstieg, CO2-Steuer) oder zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen von Gebäuden und Anlagen. Neue Technologien können bekannte verdrängen (Beispiel: Elektromobilität) veränderte Kundenpräferenzen und gesellschaftliche Erwartungen können nicht angepasste Unternehmen gefährden. Dies kann sich negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, da es möglich ist, dass die Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien des Fonds steigen, weil gesetzliche Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass auch Mieter/Pächter von im Fonds gehaltenen Immobilien ihr Unternehmen nicht oder nicht wirtschaftlich fortführen können und als Mieter/Pächter ausfallen.

Wechselwirkungsrisiken

Die vorstehend aufgeführten Risiken können durch eine Wechselwirkung zwischen physischen und Transitionsrisiken verstärkt werden. Je später Treibhausgasemissionen reduziert werden, desto signifikanter

werden die physischen Folgen des Klimawandels. Eine starke Zunahme der physischen Risiken könnte wiederum eine abrupte Umstellung der Wirtschaft bedeuten, was zu höheren Transitionsrisiken führen kann. Eine abrupte Umstellung der Wirtschaft kann das allgemeine Marktrisiko, dem der Fonds bzw. die im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände ausgesetzt sind, steigern, was sich möglicherweise negativ auf die Rendite des Fonds auswirkt.

Verstärkung allgemeiner Risiken

Wenn Nachhaltigkeitsrisiken nicht oder nicht ausreichend beachtet werden, ist es möglich, dass sich allgemeine Risiken verstärken. Es ist möglich, dass Banken in solchen Fällen höhere Zinsen verlangen oder von einer Kreditvergabe absehen. Das Ausfallrisiko von Mietern/Pächtern kann steigen, weil ihr Kerngeschäft mit den erhöhten Anforderungen an Nachhaltigkeit nicht vereinbar ist. Sollten technische Anforderungen, die zu einer Verbesserung der Bewirtschaftung von Immobilien führen, nicht umgesetzt werden, kann dies den Wiederverkaufswert der Immobilien negativ beeinflussen. Sollte die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken nicht angemessen berücksichtigen, besteht das Risiko, dass Investoren ihr Kapital aus dem Fonds abziehen und dadurch Liquiditätsrisiken entstehen. Damit verbunden ist die Möglichkeit einer negativen Auswirkung auf die Rendite des Fonds.

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.

Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen 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, die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu veräußern und ihr Verwaltungsrecht in diesem Zusammenhang zu kündigen (vgl. Abschnitt „Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung des Sondervermögens“).

Die Gesellschaft hat Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft etabliert. Gleiches gilt für die Kontrolle zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Immobilien-Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen bzw. der Anlagebedingungen einzuhalten hat.

Das Risikoprofil des Sondervermögens ist den jeweils aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen zu entnehmen. Darüber hinaus wird es den Anlegern des Sondervermögens regelmäßig in den Jahresberichten, abzurufen auf der Homepage der Gesellschaft unter www.intreal.com, offengelegt.

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe Bewerter

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

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

Die Gesellschaft hat für dieses die unter „Die Beteiligten im Überblick - Externe Bewerter“ genannten Ankaufs- und Regelbewerter bestellt, welche die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Abschnitt „Die Beteiligten im Überblick“ unter "Externe Bewerter“ am Anfang des Verkaufsprospekts. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

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

Eine interne Bewertungsrichtlinie nach § 169 Absatz 1 KAGB regelt unter anderem auch die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Die Bewerter haben 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.

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

Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf

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

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurden. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln.

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

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sondervermögens werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen 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 Verkehrs-/Marktwerts hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

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

Zur Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes kommt insbesondere das Sachwertverfahren in Betracht. Wie beim Ertragswertverfahren werden auch im Sachwertverfahren der Bodenwert und der Gebäudesachwert getrennt ermittelt. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Gebäudesachwert, korrigiert um mögliche Marktanpassungsfaktoren. Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt abzüglich der Abschreibungen, da Gebäude der Abnutzung unterliegen. Etwaige Marktanpassungsfaktoren werden von Gutachterausschüssen ermittelt und in Form von Rechengrößen zur Verfügung gestellt.

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

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an Anleger, die ein indirektes Anlageprodukt in nationalen und internationalen – vorwiegend europäischen Immobilien mit überwiegend gewerblicher Nutzung suchen. Das Sondervermögen ist nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind nicht zwingend erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens fünf Jahren liegen.

Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise unter dem Abschnitt „Risikohinweise – Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)“.

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) nach Maßgabe von § 16 der Allgemeinen Anlagebedingungen kündigt, um die Abwicklung des Sondervermögens herbeizuführen. Es kann daher geschehen, 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.

Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik

Als Anlageziele für das Sondervermögen werden regelmäßige Erträge und Ausschüttungen aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein gegebenenfalls kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Zur Erreichung der Anlageziele ist beabsichtigt, entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung ein Immobilienportfolio mit nachhaltigen Mieterträgen aufzubauen.

Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck überwiegend in Immobilien, die im Inland oder im Ausland (vorwiegend in Europa) gelegen sind, investieren. Die Immobilien werden direkt oder indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben.

Bei den Investitionsstandorten wird angestrebt, schwerpunktmäßig in europäische Staaten zu investieren, die ein geringes Länderrisiko und ein wirtschaftlich und politisch stabiles Umfeld aufweisen.

Die Gesellschaft erwirbt überwiegend gewerbliche Immobilien mit Fokus auf Büro-, Einzelhandels- und Hotelnutzung.

Die Investitionen können sowohl in Neubauten, Bestandsgebäude als auch im Bau befindliche Objekte sowie in Projektentwicklungen erfolgen. Die Gesellschaft kann bestehende Immobilien mit Optimierungsbedarf erwerben und diese entsprechend den Markterfordernissen und Marktentwicklungen durch Gebäudemodernisierung und/oder Gebäudeumstrukturierung weiterentwickeln.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen dessen nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie die regionale Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen.

Die Gesellschaft kann auch in Staaten investieren, die an der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion nicht teilnehmen bzw. außerhalb der Eurozone liegen. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind.

Zur Verminderung von Währungsrisiken, aber auch zur Steuer- und Ertragsoptimierung, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen.

Es handelt es sich um einen aktiv ohne Benchmarkbezug verwalteten Fonds.

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

Die Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter **www.intreal.com** bekannt gemacht.

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

Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken im Investmentprozess

Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken, welche negative Auswirkungen auf die Rendite einer Investition haben können, berücksichtigt.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und negativen Auswirkungen der jeweiligen Investition werden im Rahmen der „Due Diligence“ beim Ankauf ermittelt und folgend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

Für jede Objektart (Handel, Büro etc.) werden neben der Markt- und Objektebene die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilie bewertet.

Im Rahmen der Investitionsentscheidung wird neben den Anlagezielen und der Anlagepolitik der Einfluss der Risikoindikatoren einschließlich Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Im Rahmen einer Quantifizierung der Risiken werden auch die Nachhaltigkeitsrisiken bewertet und zu anderen Ankaufsfaktoren, wie den Ankaufspreis und die zu erwartende Rendite, in Relation gesetzt. Je nach Ergebnis kann dies auch dazu führen, dass eine Investition nicht durchgeführt wird.

In den verschiedenen Due Diligence-Prüfungen werden unter anderem Kriterien, wie Ressourceneffizienz, Standort oder physische Risiken geprüft.

Im Bereich Ressourceneffizienz werden vorrangig Verbrauchsdaten zu Wasser, Energie, Strom und Wärme bewertet. Bei den physischen und Standort Risiken werden hingegen im Wesentlichen Risiken basierend auf der geografischen Lage, wie Extremwetter und Überschwemmungsgefahren o.Ä., analysiert.

Ein weiterer Bestandteil der Due Diligence-Prüfungen ist die Beurteilung der notwendigen Investitionskosten zur Vermeidung von Transitionsrisiken sowie die Untersuchung der Gebäudehülle.

Einzelheiten zu den erwerbbaren Vermögensgegenständen und deren gesetzliche Anlagegrenzen sind nachfolgend dargestellt.

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
   b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens;
   c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens;
   d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
   e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, bis zu 15 % des Werts des Sondervermögens;
   f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstabens a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil der Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben. Hiernach dürfen angelegt werden in:
   - Vereinigte Staaten von Amerika, Australien, China (einschließlich Hongkong), Japan und – sobald es aus dem EWR ausgeschieden ist – das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland jeweils bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens;
   - Brasilien, Kanada, Mexiko, Russische Föderation, Singapur, Schweiz jeweils bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens.
   - Argentinien, Chile, Malaysia, Monaco, Neuseeland, Südafrika, Süd-Korea, Taiwan, Türkei jeweils bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.
3. Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

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

6. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Werts des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Werts des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht. Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

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 grundsätzlich für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn sie die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Die Gesellschaft darf auch dann Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, wenn sie die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit nicht hat (Minderheitenbeteiligung), soweit der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, nicht 30 % des Werts des Sondervermögens überschreitet. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

   - in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;

   - nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. § 1 der Besonderen Anlagebedingungen), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;

   - 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 Werts des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft unter anderem 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 100 % des Kapitals und der Stimmrechte hält; 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 Werts des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Wie vorstehend beschrieben, darf der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, 30 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten.

6. Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens werden aufgenommene Darlehen nicht abgezogen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Werts 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 Werts der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen (nicht jedoch die in vorstehender Ziffer 7 beschriebenen Grenzen) dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens mit Erbbaurechten belasten.

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

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

Die vorstehend dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich;
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbaren Anteilen 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 Werts 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 ordnungsgemäß laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

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

Die vorstehend dargelegte Anlagegrenze darf in den ersten vier Jahren seit dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Bankguthaben

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

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die vorgenannte Anlagegrenze darf in den ersten sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

Geldmarktinstrumente

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

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Markts zugelassen hat,
3. wenn sie von der EU, dem Bund, einem Sondervermögen des Bunds, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
   a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78 /660/EWG des Rats vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
   b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
   c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des vorstehenden Absatzes 1 Nr. 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 Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine Ratingagentur.

Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des vorstehenden Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, welche die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen. Jedenfalls ist es aber erforderlich, dass die Voraussetzungen des Artikels 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 Werts des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Emittenten bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigen.

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

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

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

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35 % des Werts 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 Werts 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.

Die vorgenannten Anlagegrenzen dürfen in den ersten sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Bildung des Sondervermögens überschritten werden.

Mindestliquidität

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

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen 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 Werts des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

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

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

Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen anderer Vermögensgegenstände („Basiswert“) abhängt.

Die Gesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 7 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen Geschäfte mit Derivaten nur zu Absicherungszwecken tätigen.

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

- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Grundformen von Derivaten sind:

- Terminkontrakte auf Währungen und/oder Zinssätze;
- Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap).

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

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

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken 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 infrage.

Das Marktrisiko wird gemäß den Regelungen zum einfachen Ansatz in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung berechnet. Dabei werden die Nominalbeträge aller im Sondervermögen eingesetzten Derivategeschäfte aufsummiert und ins Verhältnis zum Wert des Sondervermögens (Nettoinventarwert) gesetzt. Werden die Derivate einzig zu Absicherungszwecken eingesetzt, können die Nominalbeträge mit den Werten der abzusichernden Vermögensgegenstände verrechnet werden und so das Marktrisiko reduzieren. Abhängig von den Marktbedingungen kann das Marktrisiko schwanken; es ist in seiner Höhe durch die Vorgaben des § 197 Absatz 2 KAGB i. V. m. § 15 Derivateverordnung auf maximal 200 % beschränkt.

Terminkontrakte

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.

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

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 gegebenenfalls der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

Swaps

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

- Zins-,
- Währungs- sowie
- Zins-Währungs-Swapgeschäfte

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

Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Caps)

Ein Zinscap sieht Ausgleichszahlungen zwischen den Vertragspartnern für den Fall vor, dass ein als Referenzzinssatz/ festgelegter Marktzinssatz (z. B. EURIBOR oder LIBOR) eine zuvor bestimmte Grenze überschreitet. Regelmäßig verpflichtet sich ein Capverkäufer (Kreditinstitut) am Ende der vereinbarten Zinsperioden, dem Capkäufer die Differenz zwischen der festgelegten Zinsobergrenze (Cap) und dem vereinbarten, insofern höheren, variablen Referenzzinssatz zu zahlen. Bleibt der Marktzins unter dem Cap, werden keine Ausgleichszahlungen fällig.

Wirtschaftlich betrachtet bestehen Caps aus einer Serie von Optionen des Capkäufers auf Zinssätze, die durch Ausgleichszahlungen des Capverkäufers erfüllt werden.

Der Capkäufer zahlt dem Capverkäufer für den Abschluss des Zinscaps eine Prämie. In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

Notierte und nicht notierte Derivate

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

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

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Werts 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 Werts 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 an einen Zwischenhändler sind jedoch auf die Grenzen anzurechnen, auch wenn das Derivat an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

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

Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivatgeschäften nimmt die Gesellschaft ggf. 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 Derivatgeschäften folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

Geldzahlung oder Verpfändung oder Abtretung von im Rahmen der Liquiditätsanlage gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen zulässigen Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, Wertpapieren, Investmentanteilen und Aktien, soweit diese die Anforderungen des § 27 Absatz 7 und Absatz 8 DerivateV und im Rahmen von Wertpapier-Darlehen zusätzlich die Anforderungen des § 200 Absatz 2 KAGB erfüllen.

Die Gesellschaft bestimmt nach den Kriterien der Bonität, Marktexpertise und Risikostreuung die zulässigen Emittenten, die Laufzeitvorgaben und die Liquiditätsvorgaben.

Die von einem Vertragspartner gestellten Sicherheiten müssen unter anderem in Bezug auf Emittenten angemessen risikodiversifiziert sein. Stellen mehrere Vertragspartner Sicherheiten desselben Emittenten, sind diese zu aggregieren. Übersteigt der Wert der von einem oder mehreren Vertragspartnern gestellten Sicherheiten desselben Emittenten nicht 20 % des Wertes des Sondervermögens, gilt die Diversifizierung als angemessen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass diese Grenze nicht überschritten wird.

Umfang der Besicherung

Derivatgeschäfte 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)

Bei der Bewertung von Sicherheiten wird die Gesellschaft einen Abschlag vom Nominalwert der als Sicherheiten akzeptierten Geldmarkinstrumente, Wertpapiere, Investmentanteile und Aktien berechnen, dessen Höhe von der Bonität des jeweiligen Emittenten abhängt. Dies begründet die Gesellschaft mit der marktgängigen Praxis zur differenzierten Bewertung der aufgeführten Sicherheiten. Die Gesellschaft wird, soweit möglich, eine tägliche Marktbewertung und einen täglichen Marginausgleich vornehmen.

Die Gesellschaft wird von der nach § 27 Absatz 6 DerivateV eingeräumten Möglichkeit, bei der Berechnung des Anrechnungsbetrages für das Kontrahentenrisiko die Marktwerte der von dem Vertragspartner gestellten Sicherheiten unter Berücksichtigung hinreichender Sicherheitsmargenabschläge abzuziehen (Haircuts), keinen Gebrauch machen.

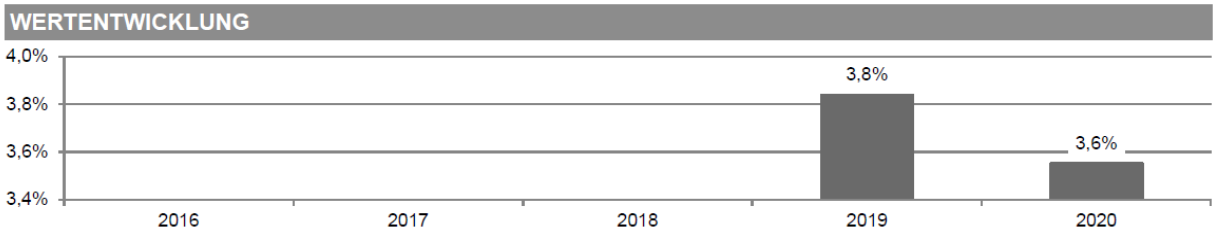
Anlage von Sicherheiten

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

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

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung beträgt in den Kalenderjahren seit Auflage:



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlag abgezogen. Der KGAL immoSUBSTANZ wurde am 22.01.2019 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet.

Die Berechnung der Wertentwicklung des Fonds besteht im Vergleich der Inventarwerte (Nettoinventarwerte) zum Beginn und zum Ende eines Berechnungszeitraums. Die während des Berechnungszeitraums erfolgten Ausschüttungen werden am Tag der Ausschüttung stets als zum Inventarwert wieder angelegt betrachtet. Der Kapitalertragsteuer- (Zinsabschlagsteuer-)Betrag und der Solidaritätszuschlag fließen in die Wiederanlage ein. Von der Wiederanlage der Ausschüttung muss auch deshalb ausgegangen werden, weil anderenfalls die Wertentwicklung von ausschüttenden und thesaurierenden Fonds nicht miteinander vergleichbar ist.

Die Gesellschaft berichtet über die Wertentwicklung des Sondervermögens regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung und ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

Einsatz von Leverage

Leverage (Hebelwirkung) ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht (§ 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB). Dabei können sich die verschiedenen Strategien auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert auswirken.

Die Möglichkeiten des Einsatzes von Leverage sowie dessen Beschränkungen und der maximale 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 Anlagebedingungen des jeweiligen Sondervermögens richten. Für das vorliegende Sondervermögen ergeben sich die wesentlichen Regelungen aus §§ 5 Absatz 1 lit. d), 7, 8 und 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten ist im Abschnitt „Derivate zu Absicherungszwecken“ und zur Kreditaufnahme im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargestellt.

Unter Beachtung der Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage entsprechend den Anlagebedingungen wird die Gesellschaft vorgenannte Leverage-Methoden nach freiem Ermessen im Interesse des Sondervermögens und seiner Anleger einsetzen.

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes 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 es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen bei der Leverage-Berechnung außer Acht gelassen werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Dies bedeutet beispielsweise, dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden. Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Bruttomethode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 2,1-Fache und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um das 1,5-Fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Börsen und Märkte

Die Gesellschaft kann die Anteile des Sondervermögens an einer Börse oder in organisierten Märkten zulassen; derzeit hat die Gesellschaft von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Die Gesellschaft hat jedoch Kenntnis davon erlangt, dass die Anteile – ohne ihre Zustimmung – an folgendem Markt gehandelt werden:

- Frankfurt am Main

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden. Ein Dritter kann ohne Zustimmung der Gesellschaft veranlassen, dass die Anteile auch noch an weiteren 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 aus- schließlich 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 Fonds fair zu behandeln. Sie darf im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und der Rücknahme von Anteilen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

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

Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen auch die darin verbrieften Rechte über.

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in einer Sammelurkunde verbrieft. Diese Sammelurkunde wird bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte (zu Ausnahmen siehe insbesondere die Ausführungen im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Gesellschaft weist Interessenten und Anleger auf Folgendes hin: Die Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt nur nach Einhaltung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Dies gilt unabhängig von der Höhe des Rücknahmeverlangens. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt – vorbehaltlich einer Rücknahmeaussetzung – börsentäglich und nach Maßgabe der vorgenannten zeitlichen Rücknahmebeschränkungen.

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich jedoch gemäß § 12 Absatz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden.

Die Anteile an dem Sondervermögen können bei der Verwahrstelle und durch die Vermittlung Dritter erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis), der bis zu 5 % des Anteilwerts betragen kann, entspricht.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt börsentäglich. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf währenddessen von Gesetzes wegen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme allein wegen kurzfristigen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Die Abrechnung von Ausgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, erfolgt grundsätzlich an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag („Abrechnungstag“) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag zu dem dann ermittelten Anteilwert abgerechnet.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. durch die Verwahrstelle ausführen zu lassen. Die Gesellschaft behält sich daher vor, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen – auch ohne Angabe von Gründen – zurückzuweisen.

Rücknahme von Anteilen

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

Ferner muss der Anleger die Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Dies bedeutet, dass die zwölfmonatige Rückgabefrist auf die Mindesthaltefrist angerechnet wird, sodass der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile an dem Sondervermögen tatsächlich zurückgeben kann (vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen). Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen.

Im Falle der Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen können die Anleger grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen durch Erteilung eines Rückgabeauftrages verlangen. Dieser wird unter Einhaltung der oben genannten Fristen durchgeführt. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die depotführende Stelle.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen.

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung, wie im Abschnitt „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme an dem Sondervermögen“ dargestellt, wird ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

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

Der Nettoinventarwert je Anteil („Anteilswert“) wird mit zwei Nachkommastellen ausgewiesen. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen nach dem Komma abgerundet.

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

Orderannahmeschluss

Dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung wird Rechnung getragen, indem sichergestellt wird, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann. Dies erfolgt durch die Festlegung eines Orderannahmeschlusses. Da allein die Verwahrstelle die technische Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen übernimmt, legt diese auch den Orderannahmeschluss fest, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei der Verwahrstelle vorliegen müssen.

Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, erfolgt - vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen – spätestens an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag(Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle eingehen, werden spätestens an dem auf den Eingang der Order folgenden übernächsten Wertermittlungstag (Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss der Verwahrstelle für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter www.intreal.com veröffentlicht. Er kann jederzeit geändert werden.

Darüber hinaus können Dritte, z. B. die depotführende Stelle, die Anteilausgabe bzw. -rücknahme vermitteln. Dabei kann es zu längeren Abrechnungszeiten kommen. Auf die unterschiedlichen Abrechnungsmodalitäten der depotführenden Stellen hat die Gesellschaft keinen Einfluss.

Verfahren bei der Vermögensbewertung

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen.

Immobilien

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

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

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden als gesonderter Vermögensgegenstand behandelt. Sie werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder (auch wenn sie mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft gehalten wird) veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Absatz 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

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

Bauleistungen

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

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle drei Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

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

Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung. Er ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Sondervermögen einzustellen.

Für die Vermögensgegenstände und Schulden der Immobilien-Gesellschaft sind in entsprechender Anwendung von § 10 Absatz 5 KARBV die Erkenntnisse nicht zu berücksichtigen, die nach dem Stichtag der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft bekannt werden. Diese Erkenntnisse werden in der Vermögensaufstellung des auf das Bekanntwerden folgenden Monats berücksichtigt.

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

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

Liquiditätsanlagen

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

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

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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:

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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.

Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

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.

Nicht notierte Schuldverschreibungen

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

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 eventuelle Aufwendungen berücksichtigt.

Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus von einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten.

Die zulasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Derivate

Zins- und Währungsrisiken können durch den Einsatz von Derivaten abgesichert werden. Als zulässige Derivate gelten ausschließlich sog. „plain vanilla“-Produkte, d. h. standardisierte, marktgängige Derivate, bei denen die jederzeitige Auflösung/ Verkauf durch einen breiten Markt möglich ist.

Folgende Derivate können eingesetzt werden:

- Zinsderivate: Swaps, Forward-Swaps, Caps
- Währungsderivate: Devisentermingeschäfte (DTG)
- Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap)

Das jeweilige Geschäft ist vor Abschluss auf seine Marktgerechtigkeit zu überprüfen. Es ist sicherzustellen, dass mit dem Kontrahenten ein entsprechender Rahmenvertrag (ISDA oder deutscher Rahmenvertrag) abgeschlossen wird. Der Abschluss von Derivaten ist nur in Verbindung mit einem entsprechenden Grundgeschäft (Immobilienbesitz, Darlehen) zulässig. Bei Wegfall des Grundgeschäftes sind entsprechende Positionen aufzulösen. Der Abschluss von Derivaten zu Spekulationszwecken ist nicht zulässig.

Es ist sicherzustellen, dass der Kontrahent (Bank) täglich eine aktuelle Marktbewertung der Derivate zur Verfügung stellt.

Für Swaps ist sicherzustellen, dass der Swap in wesentlichen Punkten identisch mit dem Darlehen ausgestaltet wird. Folgende Punkte müssen identisch sein:

- Kontrahent
- Vertragspartner
- Betrag
- Laufzeit
- Zahlungsmodalitäten (Anzahl Zinszahlungen, Zinsberechnung, Referenzzins)
- Bezugnahme (in den Vereinbarungen ist auf das jeweils andere Geschäft Bezug zu nehmen)

Wird auf diese Weise (mittels der sogenannten Critical-Term-Match-Methode) eine vollständige und voll wirksame Absicherung hergestellt, so können Darlehen und Swap insgesamt als einheitliches Rechtsgeschäft angesehen werden und wird der Swap nicht als eigenständiger Vermögensgegenstand erfasst und bewertet, so dass sich Änderungen der Marktgegebenheiten in Bezug auf den Swap nicht auf den Anteilswert auswirken.

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die

Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

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

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

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

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden unter Zugrundelegung des von der Bank „M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien“ um 13:00 Uhr des vorherigen Bankarbeitstages ermittelten Devisenkurses der Fremdwährung in Euro umgerechnet. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände.

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

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

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Absatz 5 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 Beteiligungen an 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 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

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

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

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus unter auf der Internetseite der Gesellschaft unter **www.intreal.com** über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder – soweit zulässig und mit der depotführenden Stelle vereinbart – in elektronischer Form informiert.

Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern, die eine Rückgabe wirksam, d. h. insbesondere unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefrist, erklärt hatten, der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

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

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter **www.intreal.com** bekannt gemacht.

Liquiditätsmanagement

Allgemeines

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

Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Wesentliches Anlageziel des Sondervermögens ist die Anlage in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften handelt es sich um beschränkt liquide Vermögensgegenstände, die nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Sondervermögen ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens wird durch die Mindesthaltedauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von zwölf Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Verfahren umfassen daher insbesondere folgende:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Vermögen des Sondervermögens vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstandes, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlagestruktur 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 erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 KAVerOV i. V. m. Art. 48 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 das allgemeine Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Rücknahmeverlangen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

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

Liquiditätssteuerung

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

Wurde das entsprechende Eigenkapital erreicht, soll grundsätzlich die Ausgabe von Anteilen am Sondervermögen entsprechend der Regelungen in § 12 Absatz 1 S. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen des Fonds vorübergehend ausgesetzt werden.

Kosten

Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft wird den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 100 % zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an die jeweiligen vermittelnden Stellenweitergeben.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie des Nettoinventarwerts je Anteil

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Nettoinventarwert je Anteil werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter **www.intreal.com** veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Verwahrstelle zum Ausgabepreis (Anteilwert zzgl. Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten.

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

Laufende Kosten: Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

a) Verwaltungsvergütung

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf (z. B. monatlich) anteilige Vorschüsse zu erheben.

b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich die Immobilien außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union bzw. der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, kann die Vergütung bis zu 2,5 % des Kaufpreises

bzw. der Baukosten betragen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,5 % der Baukosten erhoben werden.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind

Die Gesellschaft zahlt für die Vertriebstätigkeit der Vertriebsstellen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,35 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gemäß Ziffer 1. a) abgedeckt.

3. Verwahrstellenvergütung

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0375 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß Ziffern 1. a), 2 und 3 sowie Ziffer 5. o)

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1.a), 2. und 3 als Vergütung sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,3 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

5. Aufwendungen

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

a) Kosten für die externe Bewertung;

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

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

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

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

f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;

g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;

h) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;

i) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;

j) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;

k) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;

l) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;

m) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;

n) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung insbesondere nicht abzugsfähige Vorsteuer:Dritte im Sinne dieser Regelung sind auch solche von der Gesellschaft beauftragte Dritte, die aus der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft vergütet werden.

o) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,0625 % des jährlichen durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;

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

Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für den Ersatz der vorstehend unter a) bis n) sowie p) genannten Aufwendungen vereinbart. Die Aufwendungen können den Wert der Immobilien des Sondervermögens übersteigen und bis zu 100 % des Nettoinventarwerts betragen, beispielsweise wenn durch eine Kernsanierung, durch Mieterausbauten, um eine Immobilie zu einer höheren Miete vermieten zu können, oder durch den Wiederaufbau einer Immobilie nach einem Schadenereignis Herstellungsaufwand verursacht wird. Die Gesellschaft erachtet es als unwahrscheinlich (wenngleich nicht als ausgeschlossen), dass diese Höhe erreicht wird.

Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen einschließlich der werterhöhenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für die Transaktionskosten vereinbart. Diese können theoretisch den Wert der Immobilien des Sondervermögens übersteigen und bis zu 100 % des Nettoinventarwerts betragen. Dem Sondervermögen werden nur die tatsächlichen Kosten belastet, so dass die vorstehend genannte Höhe in der Regel unterschritten wird.

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:

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

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 1. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder 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 Ziffern 5. a) und 5. b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

8. Definition der Abrechnungsperiode:

Die Abrechnungsperiode beginnt am 01.11. und endet am 31.10. eines Kalenderjahres. Die erste Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Sondervermögens und endet erst am zweiten 31.10., der der Auflegung folgt.

9. Zusätzliche Kosten auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften

Zusätzlich zu den hier vorstehend genannten Kosten können auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften immobilienbezogene weitere Kosten anfallen, die derzeit noch nicht genau beziffert oder abgeschätzt werden können. Diese Kosten (z. B. Kosten für Buchhalter, Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Prüfer, interne Verwaltungskosten der Gesellschaft in Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilien-Gesellschaft etc.) werden in einem eigenen Buchungskreis direkt auf Ebene der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft erfasst und belasten das Sondervermögen bzw. mittelbar den Anleger.

Diese Kosten können dem Sondervermögen jährlich bis zur Höhe des Wertes der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft belastet werden. Die Gesellschaft erachtet es als unwahrscheinlich (wenngleich nicht als ausgeschlossen), dass diese Höhe erreicht wird. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Kosten tragen.

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) 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, vorbehaltlich der nachstehenden Ausnahmen.

Ausgenommen aus der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Kosten und Aufwendungen, die direkt aus der Unterhaltung und der Bewirtschaftung der Immobilien – auch der über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – entstehen. Ferner sind ausgenommen die Transaktionskosten, einschließlich der Transaktionsnebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen (z. B. Kosten des Notars, des Grundbuchamtes, der Due Diligence, Verkehrssteuern, z. B. Grunderwerbsteuern). Sämtliche vorgenannten

Kosten und Aufwendungen – gleichgültig, ob in der Gesamtkostenquote ausgewiesen oder nicht – werden dem Sondervermögen belastet.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

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

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

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

Vergütungspolitik

Die Vergütung der Mitarbeiter der IntReal wird grundsätzlich frei verhandelt, ist nicht tarifgebunden und vertraglich vereinbart. Sie setzt sich aus einem fixen Grundgehalt und in Einzelfällen einem variablen Entgeltbestandteil (Ermessens-Tantieme) zusammen. In Einzelfällen werden für besondere individuelle Leistungen oder außergewöhnliche Belastungen einmalige und freiwillige Sonderzahlungen gewährt.

Das Grundgehalt wird in 12 monatlichen Raten gezahlt. Die Tantieme wird in einem abgestimmten Top-Down-Prozess im ersten Quartal eines Kalenderjahres von der Geschäftsführung (in Abstimmung mit den Gesellschaftern) unter Ausübung billigen Ermessens festgelegt und in der Regel mit der Entgeltabrechnung des Monats März ausgezahlt.

Die Kriterien für eine ggf. erforderliche Fixgehaltsanpassung und für den konkreten Betrag der Ermessenstantieme sind u.a. die Leistung des einzelnen Mitarbeiters und des jeweiligen Geschäftsbereichs, eine Analyse der Zufriedenheit bzw. eines potentiellen Abwanderungsrisikos (inkl. einer Betrachtung der internen oder externen Verfügbarkeit einer Nachbesetzung), die Betriebszugehörigkeit und die historische Entgeltentwicklung des einzelnen Mitarbeiters.

Die vereinbarte Vergütung und das grundsätzliche System wird auf jährlicher Basis im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres überprüft. Ziel der Überprüfung ist ein Vergleich des Gehaltsgefüges vergleichbarer Positionen der Mitarbeiter, ein Hinterfragen einer marktgerechten Vergütung und somit eine Analyse einer optimalen Wirkung des Entgeltssystems auf die Mitarbeiterzufriedenheit und damit auf die Mitarbeiterbindung.

Bei der Etablierung eines Entgeltsystems wird zwischen den Antipoden Standardisierung / Einheitlichkeit auf der einen und Flexibilität und sachgerechte Individualität auf der anderen Seite abgewogen.

Die Verträge der Geschäftsführer sehen fixe und variable Anteile vor, wobei die variablen Anteile vom Erfolg des Unternehmens abhängig sind und in der Regel max. 50% ausmachen. Variable Vergütungskomponenten werden grundsätzlich nur ausgeschüttet, wenn es die kurz- und mittelfristige Risikolage der IntReal zulässt. Dabei wird insbesondere der Erfolg der IntReal und die Leistung des Geschäftsführers im aktuellen und vergangenen Jahr, die derzeitige Risikolage und die Unternehmensplanung der nächsten Jahre herangezogen. Es erfolgt demnach eine mehrjährige fortwährende Beurteilung der Leistung. Garantierte variable Vergütungen gibt es nicht. Bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags wird ein Versagen nicht belohnt, sondern negativ in der Verhandlung berücksichtigt (z.B. über die Höhe der variablen Vergütung). Grundsätzlich soll die Zufriedenheit der Mitarbeiter nicht nur über monetäre Anreize erreicht werden, die IntReal setzt ebenso stark auf ein ausgeprägtes Gesundheits- und Vorsorgesystem, die Förderung des sozialen Miteinanders und der sozialen Gerechtigkeit sowie auf eine faire Bezahlung und Gleichbehandlung von Frauen und Männern und Mitarbeitern mit körperlichen bzw. geistigen Behinderungen. Die IntReal fördert ebenso den interkulturellen Austausch durch die Einstellung von Mitarbeitern aus verschiedenen Herkunftsländern. Altersvorsorgereglungen sind nicht Gegenstand der Verträge der Geschäftsführer. Den Geschäftsführern ist der Abschluss von persönlichen Hedging-Strategien oder vergütungs- und haftungsbezogenen Versicherungen untersagt, mit denen die in den Vergütungsregelungen verankerte Ausrichtung am Risikoverhalten unterlaufen wird. Ferner wird die variable Vergütung nicht in Form von Instrumenten oder Verfahren gezahlt, die einer Umgehung der Anforderungen der AIFMD-Richtlinie erleichtern. Die praktizierte Vergütungspolitik wird einmal jährlich besprochen und dokumentiert. Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter **www.intreal.com** veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der allgemeinen Vergütungspraxis inklusive der fixen und variablen Bestandteile der Vergütung sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Angabe zu Rückvergütungen, weitere Informationen

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

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

Die Gesellschaft erhält zur Weiterleitung an die Vertriebsstellen aus dem Sondervermögen eine Bestandsprovision i.S.v. § 12 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen.

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

Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen 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.

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

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

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

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkauf oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen (Mieten, Zinsen, Bewirtschaftungskosten etc.), die der Anleger als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in die Ertrags- und Aufwandsrechnung und in die Ausschüttungsrechnung eingestellt wird (Ertragsausgleich). Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufenden Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit (Substanzausschüttung) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch den Anteilumlauf beeinflusst wird. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem

Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

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

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

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

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

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

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

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Zwischenausschüttungen

Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Jahresendausschüttung – vor, unterjährig am 31. März, 30. Juni, 30. September und/oder 31. Dezember (bzw. dem nächsten Bankarbeitstag) eine Zwischenausschüttung vorzunehmen. Die Entscheidung über die Vornahme von Zwischenausschüttungen wie auch die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im freien Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind unzulässig.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge, wie im ersten Absatz des vorstehenden Abschnittes beschrieben, 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.

Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

Gutschrift der Ausschüttungen, Kosten Dritter

Soweit die Anteile an dem Sondervermögen in einem Depot bei der Verwahrstelle verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Soweit die Anteile an dem Sondervermögen in einem Depot bei Dritten, beispielsweise bei Banken oder Sparkassen, verwahrt werden, können zusätzliche Kosten entstehen.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften[1]

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.[2] Dem ausländischen Anleger[3] empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die hier enthaltenen Aussagen beziehen sich auf die Rechtslage seit 1. Januar 2018. Sofern Fondsanteile vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden, können sich weitere, hier nicht näher beschriebene Besonderheiten im Zusammenhang mit der Fondsanlage ergeben.

Darstellung der Rechtslage ab dem 1. Januar 2018

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

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[4] übersteigen.

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

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

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

---

1 § 165 Absatz 2 Nr. 15 KAGB: Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen

2 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet

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

4 Der Sparer-Pauschbetrag beträgt seit dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- € und bei Zusammenveranlagung 1.602,- €

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[4] nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag[4] nicht überschreiten.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind. Wertveränderungen bei vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen, die zwischen dem Anschaffungszeitpunkt und dem 31. Dezember 2017 eingetreten sind, sind steuerfrei.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag

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

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 Euro steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung). Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

Der Fonds 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds 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 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerung auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

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

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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 i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 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 Auslandsschwerpunkt 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 Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme		
	materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene 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 Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger

gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung[5] zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

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

Kirchensteuer

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

Ausländische Quellensteuer

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

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung,[6] ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

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

---

[5] § 37 Abs. 2 AO.

[6] § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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.

Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend. Insofern wird insbesondere auf den Abschnitt „Risikohinweise – Risiko von Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen verwiesen. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Auslagerungen

Die Gesellschaft hat die nachfolgend aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert; mit der Beauftragung solcher Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Leistungen im Zusammenhang mit An- und Verkäufen, Asset und Property Management

Die Gesellschaft hat Aufgaben in Bezug auf das Asset und Property Management an KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Tölzer Straße 15, 82031 Grünwald, ausgelagert.

Die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG wiederum hat die Beschaffung von Soft- und Hardware-Betrieb der IT-Arbeitsplätze Koordination des Rechenzentrumsdienstleisters an die KGAL GmbH & Co. KG („KGAL“), Tölzer Str. 15, 82031 Grünwald ausgelagert, die wiederum die Rechenzentrumsdienstleistungen an Atos Information Technology GmbH mit dem Sitz in Essen unterausgelagert hat.

Das Asset Management umfasst hierbei Tätigkeiten, welche im Wesentlichen darauf abzielen, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Anlagestrategie zu optimieren. Das Property Management beinhaltet das kaufmännische und technische Objektmanagement der im Sondervermögen enthaltenen Immobilien vor Ort. Leistungen des Asset- und Property Managements wurden für eine Immobilie an die KGAL Asset Management Österreich GmbH, Dresdner Straße 45 ,1200 Wien, Österreich unterausgelagert, welche wiederum das Property Management an die Strauss Property Management GmbH Lehrbachgasse 2, 1120 Wien, Österreich, weiterverlagert hat. Leistungen des Property Managements für einzelne Immobilien wurden des Weiteren an die HIH Property Management GmbH, Gertrudenstr. 9, 20095 Hamburg unterausgelagert. Für die Leistungen des Asset und Property Managements werden dem Investmentvermögen gemäß § 12 Abs. 5 lit. c) der Besonderen Anlagebedingungen Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) belastet.

Über diese Asset-Management-Funktionen hinaus übernimmt die KGAL Investment Management GmbH & Co, KG Leistungen im Zusammenhang mit An- und Verkäufen.

Interne Revision

Die Gesellschaft hat die Aufgaben der Internen Revision an die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg, ausgelagert.

IT-Dienstleistungen

Die Gesellschaft hat Aufgaben der IT, welche unter anderem das Rechenzentrum inkl. Server, Speichersysteme, Datensicherung, Support und Administration der Desktopsysteme umfasst, an die IntReal Solutions GmbH, Ferdinandstr. 61, 20095 Hamburg, ausgelagert.

Rechtsabteilung

Die Gesellschaft hat die Aufgaben der Rechtsabteilung auf die IntReal Legal Advisory GmbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, ausgelagert.

Datenschutz

Die Gesellschaft hat die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Datenschutz auf den externen Datenschutzbeauftragten Ben R. Hansen, c/o JS Jursearch GmbH, Eichborndamm 167, 13403 Berlin ausgelagert.

Dienstleister

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

Beratung bei An- und Verkäufen, Unterstützung beim Beschwerdemanagement

Die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG übernimmt zudem Beratungsleistungen im Zusammenhang mit An- und Verkäufen. Dies beinhaltet unter anderem Vorschläge im Hinblick auf die Investmentstrategie für das Sondervermögen sowie die Abgabe von An- und Verkaufsempfehlungen betreffend für das Sondervermögen zu erwerbende Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften. In diesem Zusammenhang wird KGAL Investment Management GmbH & Co. KG fortlaufend die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten portfoliorelevanten Maßnahmen beobachten und ggf. entsprechende Empfehlungen aussprechen. Darüber hinaus unterstützt die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG die Gesellschaft in Bezug auf das Beschwerdemanagement.

Vertriebsorganisation

Die Gesellschaft hat die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, Tölzer Str. 15, 82031 Grünwald, (Geschäftsführer: Gert Waltenbauer (Vorsitzender), Dr. Anke Sax, Dr. Thomas Schröer, Dr. Klaus Wolf, Amtsgericht München HRA 61 588) mit der Organisation des Vertriebs beauftragt.

Corporate Controlling & Corporate-Buchhaltung

Die Gesellschaft hat die HIH Real Estate GmbH, Gertrudenstraße 9, 20095 Hamburg mit Aufgaben des Corporate Controlling und der Corporate-Buchhaltung beauftragt.

Weitere Aufgaben

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

Dienstleistungsunternehmen	Anschrift	Gegenstand der Beauftragung
CGI Deutschland Ltd. & Co. KG	Am Sandtorkai 72, 20457 Hamburg	Implementierung Sharepoint sowie laufende Betreuung und Weiterentwicklung
Bisnode Deutschland GmbH	Europapassage, Hermannstr. 13, 20095 Hamburg	Lieferung der D & B-Daten in monatlichem Turnus sowie Bereitstellung des Online-Portfoliomanagers
Control.IT	Contrescarpe 1, 28203 Bremen	Betreuung und Weiterentwicklung BISon box
LexisNexis GmbH	Heerdter Sandberg 30, 40549 Düsseldorf	Webbasiertes Due Diligence Tool für KYC-Analysen
Treuökonom Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Domstraße 15 20095 Hamburg	Bewertung von Immobilien-Gesellschaften vor Erwerb
Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft	Domstraße 15 20095 Hamburg	JA-Prüfungen und Prüfungen der Immobilien-Gesellschaften
Merkur Control Wirtschaftsprüfungsges.m.b.H.	St. Veit-Gasse 50, 1130 Wien, Österreich	JA-Prüfungen der Immobilien-Gesellschaften

TPA Steuerberatung GmbH	Wiedner Gürtel 13, Turm 24, 1100 Wien, Österreich	Steuerberater und Jahresabschlussersteller

Die Gesellschaft wird im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens und insbesondere im Rahmen von Immobilientransaktionen bei Bedarf geeignete rechtliche, technische und steuerliche Berater einsetzen. Die Auswahl der Dienstleister erfolgt dabei im Einzelfall anhand des konkreten Beratungsbedarfs.

Interessenkonflikte bei Auslagerungen und Dienstleistungen

Im Rahmen der Auslagerungen und Dienstleistungen können Interessenkonflikte entstehen. Insbesondere können sich Interessenkonflikte daraus ergeben, dass die beauftragten Auslagerungsunternehmen sowie Dienstleister teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für (i) eigene Bestände, (ii) von andere von der Gesellschaft verwaltete Investmentvermögen oder (iii) andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen. Diese können auch mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen sein. Die Gesellschaft hat entsprechende Maßnahmen implementiert, um potenzielle Interessenkonflikte wirksam zu steuern und zu überwachen.

Die nachfolgend genannten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann daher 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.

- Warburg-HIH Real Estate GmbH
- IntReal Solutions GmbH
- IntReal Legal Advisory GmbH
- IntReal Luxembourg S.A.
- easol GmbH

Interessenkonflikte

Bei der Gesellschaft können in Bezug auf die Verwaltung des Sondervermögens folgende Arten von Interessenkonflikte entstehen, die mit den Interessen der Anleger kollidieren können:

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

Darstellung der wesentlichen (potenziellen) Interessenkonflikte

Die nachstehenden wesentlichen Interessenkonflikte (hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Darstellung) können sich negativ auf das vom Anleger erzielbare wirtschaftliche Ergebnis auswirken und insbesondere zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

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

Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

Die Gesellschaft und ein Teil ihrer Dienstleister und Auftragnehmer gehören einer Unternehmensgruppe an. Derart verbundene 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. 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 mit etwaig unvermeidbaren Konflikten unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger umgegangen wird.

Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Form von Bankguthaben, Anteilen an Investmentvermögen oder Wertpapieren können bei mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen hinterlegt werden. 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, insbesondere was das Eingehen weiterer Anlageberatungsbeziehungen oder die Aufnahme weiterer Geschäftstätigkeiten betrifft, auch wenn diese im Wettbewerb mit der Tätigkeit für dieses Sondervermögen stehen.

Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

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

Interessenkonflikte auf Ebene der Auftragnehmer

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

Im Hinblick auf den Dienstleister KGAL Investment Management GmbH & Co. KG GmbH (Auftragnehmer für das Asset und Property Management und Berater im Zusammenhang mit An- und Verkäufen) bestehen insbesondere die folgenden denkbaren Interessenkonflikte: Die Gesellschaft erwirbt möglicherweise für das Sondervermögen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien-Gesellschaften aus einem Bestand, der von Unternehmen und Personen aufgebaut wurde und/oder verwaltet wird, die mit der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG verbunden sind. Die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG bzw. die mit ihr verbundene Unternehmen und Personen sind insoweit nicht nur den Interessen der Gesellschaft, sondern auch den Interessen der Inhaber dieses Bestands verpflichtet. Ferner verfolgen sie eigene Interessen, da sowohl die Höhe der Vergütung für die Verwaltung des Bestandes als auch die Höhe der Vergütung der Transaktionsberatung von dem bei der Veräußerung an die Gesellschaft erzielten Preis abhängig ist. Entsprechende Konflikte können auch auftreten, wenn Veräußerungen von Immobilien bzw. Anteile an Immobilien-Gesellschaften an Gesellschaften oder Unternehmen erfolgen, die mit der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG verbunden sind.

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 weder Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an Dritte, wie z. B. die Verwahrstelle, geleisteten Vergütungen oder Aufwendungserstattungen zu, noch erhält sie derartige Rückvergütungen.

Die Gesellschaft oder von ihr beauftragte Dritte können im Zusammenhang mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen von deren Emittenten und/oder Verkäufern aus deren (Verkaufs-) Gebühren (z. B. Ausgabeaufschläge, Agios, Provisionen, in den Preis eingerechnete Gebühren) geldliche Zuwendungen erhalten. Die Höhe solcher Zuwendungen ist nicht im Vorhinein bestimmbar, da sie von der Art des Vermögensgegenstandes und den Umständen seines Erwerbs abhängt. Nach derzeitiger Marktpraxis werden max. 1,5 % des Preises eines

Vermögensgegenstandes als Zuwendung geleistet. Dieser Betrag kann in Einzelfällen auch höher sein. Nähere Einzelheiten werden dem Anleger auf Nachfrage mitgeteilt.

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

Die Gesellschaft gewährt an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrende Vermittlungsentgelte als sogenannte „Bestandsprovision".

Faire Behandlung der Anleger/Umgang mit Interessenkonflikten

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

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist dafür verantwortlich, sicherzustellen, dass die Systeme, Kontrollen und Verfahren der Gesellschaft für die Identifizierung, Überwachung und Lösung von Interessenkonflikten angemessen ist. Die Compliance und die (ausgelagerte) Rechtsabteilung der Gesellschaft unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Gesellschaft folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen
- Pflichten zur Offenlegung
- Organisatorische Maßnahmen wie:
  a) die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen;
  b) Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern;
  c) Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts;
  d) Einrichtung von Vergütungssystemen;
  e) Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien;
  f) Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten
  g) Auslagerungscontrolling.
- Zur Vermeidung von Konflikten, die sich daraus ergeben, dass die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG bzw. die mit ihr verbundenen Unternehmen und Personen sowohl im Interesse des Veräußerers (und im eigenen Interesse) als auch im Interesse des Erwerbers tätig sind, werden bei der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG voneinander getrennte Vertraulichkeitsbereiche für die Betreuung der Veräußerung einerseits und für die Betreuung der Gesellschaft als Erwerber andererseits geschaffen. Die dem jeweiligen Vertraulichkeitsbereich zugeordneten Mitarbeiter (einschließlich der Geschäftsleiter) und nachgeordneten Dienstleister sollen jeweils mit entgegengesetzter Zielrichtung tätig sein und Informationen nur in dem Umfang austauschen, der zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Der Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgang auf Seiten der Gesellschaft wird in diesen Fällen durch die Gesellschaft selbst betreut. Dadurch ist eine klare Trennung zwischen den Interessen des Veräußerers und der Gesellschaft als Erwerber gewährleistet.

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 zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte des Sondervermögens sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle sowie auf der Homepage unter **www. intreal.com** erhältlich. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01.11. und endet am 31.10. eines jeden Jahres.

Mit der Abschlussprüfung wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt.

Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens

Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen über eine solche Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unterrichtet.

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

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.

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

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

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das 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 auf der Homepage der Gesellschaft oder des Sondervermögens darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

Verschmelzung des Sondervermögens

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

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

- soweit möglich 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 des Sondervermögens

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

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

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf ihrer Homepage bekannt, wenn das Sondervermögen ein anderes Immobilien-Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete Immobilien-Sondervermögen verwaltet.

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

Übertragung des Sondervermögens

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

Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen

Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

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

Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

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

Immobilien-Sondervermögen:

- FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND
- Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

Geschlossener Publikums-AIF:

- Primevest Private Dutch Parking Fund II GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Ferner verwaltet die Gesellschaft 103 offene Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen sowie 19 geschlossene Spezial-AIF, jeweils mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien.

ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN

Allgemeine Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, („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-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt.
3. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Hingegen ist eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB zulässig.
4. Die Vermögensgegenstände des 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“ und dem KAGB.

§ 2 Verwahrstelle

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

§ 3 Bewerter

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

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

5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.

6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag darf einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

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

   a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;

   b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;

   c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;

   d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“) beachten.

2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den „Anlagebedingungen“ festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.

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

   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;

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

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

deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;

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

e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

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

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

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden:

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen.

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

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

a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit, und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung ist bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.

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 Prozent in die folgenden Vermögensgegenstände:

aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
bb) Geldmarktinstrumente,
cc) Bankguthaben.

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

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

9. Die Grenze in Absatz 6 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 % des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

10. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:

a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,

b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

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

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

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den Besonderen Anlagebedingungen genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden 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 die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.

2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

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

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz. 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§ 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB.

   a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;

   b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.

2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder

   a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder

   b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.

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

§ 11 Anteile

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber.

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

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

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

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe 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. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem

Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

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

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

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

7. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 5 und Absatz 6 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

8. 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 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

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

2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

4. Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.

5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

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

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.

2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.

3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 8 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.

3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

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

§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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

§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die „Anlagebedingungen“ ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der „Anlagebedingungen“ mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar, kann die Gesellschaft diese ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.
2. Änderungen der „Anlagebedingungen“ einschließlich des Anhanges zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der „Anlagebedingungen“ und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 19 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN

Besondere Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen **KGAL immoSUBSTANZ,** die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:

   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;

   b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;

   c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;

   d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);

   e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;

   f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.

3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

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

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

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

   a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,

   b) das Darlehen ausreichend besichert ist,

   c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,

   d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,

   e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

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

§ 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

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

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

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 5 Währungsrisiko

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

§ 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft macht von der in § 6 Absatz 9 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeit keinen Gebrauch.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck – Einfacher Ansatz

1. Die Gesellschaft darf regelmäßig nur Grundformen von Derivaten auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Grundformen von Derivaten sind:

   a) Terminkontrakte auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

   b) Optionen auf Zinssätze, 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.

2. Derivate und Finanzinstrumente 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 Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis c) von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

3. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde

Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

4. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Anteilklassen

§ 9 Anteilklassen

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

Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme und Ausgabe von Anteilen und Kosten

§ 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
2. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

§ 11 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.

§ 12 Vergütungen, Aufwendungen und Transaktionskosten

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

   a) Verwaltungsvergütung

      Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,2 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf (z. B. monatlich) anteilige Vorschüsse zu erheben.

   b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

      Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen. Befinden sich die Immobilien außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union bzw. der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, kann die Vergütung bis zu 2,5 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten betragen. Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2,5 % der Baukosten erhoben werden.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind:

   Die Gesellschaft zahlt für die Vertriebstätigkeit der Vertriebsstellen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,35 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gemäß Ziffer 1. a) abgedeckt.

3. Verwahrstellenvergütung:

   Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,0375 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1.a), 2 und 3 sowie Ziffer 5 o):

   Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1.a), 2. und 3 als Vergütung sowie nach Ziffer 5.o) als Aufwendungsersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,3 % des

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

5. Aufwendungen:

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

   a) Kosten für die externe Bewertung;

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

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

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

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

   f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;

   g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;

   h) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;

   i) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;

   j) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;

   k) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;

   l) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;

   m) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;

   n) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung insbesondere nicht abzugsfähige Vorsteuer; Dritte im Sinne dieser Regelung sind auch solche von der Gesellschaft beauftragte Dritte, die aus der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft vergütet werden;

   o) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,0625 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;

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

6. Transaktionskosten:

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

7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:

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

   Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 1. b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Immobilien-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 Ziffern 5. a) und 5. b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

8. Definition der Abrechnungsperiode:

   Die Abrechnungsperiode beginnt am 01.11. und endet am 31.10. eines Kalenderjahres. Die erste Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Sondervermögens und endet erst am zweiten 31.10., der der Auflegung folgt.

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

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

Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

§ 13 Ausschüttung

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

2. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vornehmen: 31. März, 30. Juni, 30. September, 31. Dezember. Substanzausschüttungen sind nicht 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 Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

4. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

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 Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 1 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung.

§ 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01.11. und endet am 31.10. eines jeden Jahres.

ANHANG gemäß § 1 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen" für das Immobilien-Sondervermögen **KGAL immoSUBSTANZ**

Liste der Staaten außerhalb des EWR, in denen – nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft - Immobilien erworben werden dürfen.

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

a) Vereinigte Staaten von Amerika, Australien, China (einschließlich Hongkong), Japan und - sobald es aus dem EWR ausgeschieden ist – das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland:
Bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens

b) Brasilien, Kanada, Mexiko, Russische Föderation, Singapur, Schweiz:
Bis zu 30 % des Wertes des Sondervermögens

c) Argentinien, Chile, Malaysia, Monaco, Neuseeland, Südafrika, Süd-Korea, Taiwan, Türkei
Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens