Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen
den Anlegern und
der **Quadoro Investment GmbH**, Offenbach am Main,
– nachstehend „Gesellschaft“ genannt –
für das von der Gesellschaft verwaltete
Immobilien-Sondervermögen

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private,
die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen
von der Gesellschaft aufgestellten
Allgemeinen Anlagebedingungen
gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Immobilien

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

   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;

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

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

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. Im Anhang 1, 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 Absätze 2 und 3 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent ihres Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobiliengesellschaften, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Auslands-Immobiliengesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die aus- schließlich in ausländische Immobilien investieren. Die Begriffsbestimmungen des Investmentsteuergesetzes gelten für Zwecke dieses Absatzes entsprechend.

5. Das Sondervermögen ist ein in Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) genanntes Finanzprodukt, mit dem ökologische Merkmale beworben und umgesetzt werden.

6. Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben, indem die Aktivitäten des Sondervermögens auf die Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau abzielen („**Temperaturziel**“). Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert das Sondervermögen mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage in Immobilen, deren Klima-Indikator mindestens 50 von 100 Punkten im letzten Kalenderjahr erreicht hat („**Klimakonforme** Immobilie“). Für die Berechnung der 80 %-Quote wird auf den Verkehrswert der Klimakonformen Immobilien abgestellt. Die „**ESG-Bemessungsgrundlage**“ ist die Summe aus den Verkehrswerten aller vom Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und den Liquiditätsanlagen (insbesondere Bankguthaben) des Sondervermögens ohne etwaige Derivate. Der Klima-Indikator einer Immobilie wird nach Maßgabe eines proprietären Punktesystems ermittelt, das sowohl die jährlichen betrieblichen CO_2-Emissionen nach CRREM

(*Carbon Risk Real Estate Monitor*) als auch die grauen CO_2-Emissionen (Emissionen aus Baumaterialien und -prozessen seit Errichtung der Immobilien) berücksichtigt. Die Berechnung des Klima-Indikators erfolgt durch die Sustainable Real Estate AG, Zürich, Schweiz. In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass die klimakonformen Immobilien – auf Basis ihres Verkehrswerts – zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren. Eine Immobilie qualifiziert erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition und wird erst dann in die Berechnung der 80 %- bzw. 51 %-Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels dienen.

7. Für die Immobilien des Sondervermögens gelten bestimmte Mieter-Ausschlusskriterien, die nach folgender Maßgabe angewendet werden: Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen. Als zugehörig zu diesen Branchen wird ein Unternehmen klassifiziert, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale erfüllt ist:

   a) Der Umsatz mit den genannten Aktivitäten macht mindestens 5 % ihres Gesamtumsatzes des Geschäftsjahres aus.

   b) Der Geschäftsgegenstand umfasst die Produktion umstrittener Waffen.

   c) Das Unternehmen ist auf der SIPRI-Liste „Top 100 Arms-producing and Military Services Companies“ aufgeführt.

   Es dürfen keine Immobilien erworben werden, bei denen Mieter aus diesen Branchen mehr als 10 % der jährlichen Mieterträge ausmachen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Mieter innerhalb eines Jahres nach Erwerb ausziehen. Ferner dürfen keine Mietverträge mit Mietern aus den genannten Branchen neu abgeschlossen oder verlängert werden. Mindestens 80% der ESG-Bemessungsgrundlage müssen dieses Ausschlusskriterium jederzeit erfüllen.

8. Darüber hinaus schließt das Sondervermögen Investitionen in Unternehmen (einschließlich Immobilien-Gesellschaften) aus, die in Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben a bis g der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 genannt sind (Paris-aligned Benchmarks-Mindestausschlüsse, „PAB-Mindestausschlüsse“). Die PAB-Mindestausschlüsse umfassen:

   a) Unternehmen, die an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen beteiligt sind;

   b) Unternehmen, die am Anbau und der Produktion von Tabak beteiligt sind;

   c) Unternehmen, die nach Ansicht der Gesellschaft gegen die Grundsätze der Initiative „Global Compact“ der Vereinten Nationen (UNGC) oder die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen;

   d) Unternehmen, die 1 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, dem Abbau, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Stein- und Braunkohle erzielen;

   e) Unternehmen, die 10 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Erdöl erzielen;

   f) Unternehmen, die 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, der Herstellung oder dem Vertrieb von gasförmigen Brennstoffen erzielen;

   g) Unternehmen, die 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Stromerzeugung mit einer THG-Emissionsintensität von mehr als 100 g CO_2 e/kWh erzielen.

9. Im Übrigen berücksichtigt das Sondervermögen als verbindliches Element seiner Anlagestrategie die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Basis der immobilienbezogenen Indikatoren in Anhang 1, Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288.

10. Alle direkt oder indirekt von dem Sondervermögen zu erwerbenden Immobilien werden vor ihrem jeweiligen Erwerb durch den Nachhaltigkeitsberater einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und werden nur erworben, wenn der Nachhaltigkeitsberater die Einhaltung der festgelegten Kriterien zur Umsetzung der nachhaltigen Anlagestrategie unter Berücksichtigung etwaig empfohlener und noch durchzuführender Maßnahmen bestätigt. Bestandsimmobilien werden regelmäßig auf ihre Nachhaltigkeit im Sinne der beworbenen ökologischen Merkmale durch den Nachhaltigkeitsberater überprüft.

11. Eine Immobilie wird erst nach maximal vier Jahren ab Erwerb bei der Berechnung der Anlagegrenze nach Absatz 6 Satz 2 und Satz 7 berücksichtigt.

§ 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 6 Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
   d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 Prozent 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

   Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

§ 3 Belastung mit einem 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 Prozent 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 Prozent 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, aus Bauverträgen und die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden 2 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 eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder eines in der Anlage genannten Staates 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§ 6 Derivate mit Absicherungszweck – Wahlvorbehalt

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

   Grundformen von Derivaten sind:

   a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

   b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Termin- kontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:

      aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

      bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

   c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

   d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

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

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

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

4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen, abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („Risikobetrag“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.

6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Anteilklassen

§ 8 Anteilklassen

Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Fonds), des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwertes, des Einsatzes von Währungskurssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme und Ausgabe von Anteilen und Kosten und Gebühren

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Rückgabegebühren

1. Abweichend von § 14 Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden der Nettoinventarwert, die Anteilswerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise monatlich zum letzten Tag des Monats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet, ermittelt.

2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 Prozent des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

3. Ein Rücknahmeabschlag wird von der Gesellschaft nicht erhoben.

4. Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben. Die Rückgabegebühr wird anhand der Bruttorückgaben berechnet und beträgt bis zu 10 Prozent der Bruttorückgaben. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt.

§ 10 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Abweichend von § 12 Absatz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen können die Anleger von der Gesellschaft nur einmal pro Monat jeweils zum zehnten Tag des Kalendermonats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen, die Rücknahme verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

§ 11 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 1,00 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsend- werten der Abrechnungsperiode errechnet wird. Die Gesellschaft ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

   b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

      Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,75 Prozent des Kauf- bzw. Verkaufspreises beanspruchen.

      Werden für das Sondervermögen vom Verkäufer geplante, von ihm nach Abschluss des Kaufvertrages noch zu errichtende oder in wesentlichen Teilen fertig zu stellende Immobilien erworben, fällt eine einmalige Vergütung der Gesellschaft in Höhe von bis zu 2,75 Prozent des Kaufpreises der Immobilie an. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie erst nach Fertigstellung auf das Sondervermögen übergeht.

   Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen wird eine Vergütung in Höhe von 3,5 Prozent der Baukosten erhoben.

2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind:

   Die Gesellschaft erhält zur Weiterleitung an die Vertriebsstellen aus dem Sondervermögen eine jährliche Bestandsprovision in Höhe von bis zu 0,45 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird von der Verwaltungsvergütung gemäß Absatz 1 Buchstabe a) nicht abgedeckt und somit dem Sondervermögen zusätzlich belastet. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf Bestandsprovisionen monatlich anteilige Abschläge zu erheben.

3. Verwahrstellenvergütung

   Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt höchstens 0,018 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Verwahrstelle ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gemäß Absatz 1 Buchstabe a), 2 sowie 3

   Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vor- stehenden Absätzen 1 Buchstabe a), 2 sowie 3 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,468 Prozent des durch- schnittlichen 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 zu Lasten des Sondervermögens:

   a) Kosten der externen Bewerter;

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

   c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (wie 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, Basisinformationsblatt);

   e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahres- berichte, 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 Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;

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

   h) Kosten der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

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

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

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

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

   m) Kosten für die Analyse der Anlageergebnisse 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;

   o) die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Absatz 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 Absatz 1 Buchstabe b) sowie Absatz 5 Buchstaben a) und b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Gesellschaften.

   Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 1 Buchstabe b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der 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 Absatz 5 Buchstaben a) und b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Ab- weichend 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. Performance Fee

   Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zu den Vergütungen gemäß Absatz 1 je ausgegebenen Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um mindestens 6 Prozent übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,00 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Existieren für das Sondervermögen weniger als fünf vorangegangene Abrechnungsperioden, so werden bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs alle vorangegangenen Abrechnungsperioden berücksichtigt. In der ersten Abrechnungsperiode nach Auflegung des Sondervermögens tritt an die Stelle der High Water Mark der Anteilwert zu Beginn der ersten Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni eines Kalenderjahres. Die erste Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflegung des Sondervermögens und endet erst am zweiten 30. Juni, der der Auflegung folgt. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der Anteilwertentwicklung, die nach der BVI-Methode (siehe: www.bvi.de) berechnet wird, in der Abrechnungsperiode ermittelt. Entsprechend dem Ergebnis einer monatlichen Berechnung wird eine rechnerisch angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen je ausgegebenen Anteil zurückgestellt oder einer bereits gebuchten Rückstellung entsprechend aufgelöst. Aufgelöste Rückstellungen fallen dem Sondervermögen zu. Eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur entnommen werden, soweit entsprechende Rückstellungen gebildet wurden.

9. 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 offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft 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

§ 12 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vornehmen: jeweils zum letzten Tag, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet, der Monate April, Juli, Oktober, Dezember. Substanzausschüttungen sind nicht zulässig.

2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegen- steht.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

§ 13 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni.