QUADORO SUSTAINABLE REAL ESTATE EUROPE PRIVATE

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen für das Immobilien-Sondervermögen der Quadoro Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stand: 30. September 2026



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **2**
Anlagebeschränkungen **7**
Sondervermögen **8**
Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit 8
Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement **8**
Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung **8**
Kapitalverwaltungsgesellschaft **8**
Verwahrstelle **9**
Identität der Verwahrstelle 9
Aufgaben der Verwahrstelle 9
Unterverwahrung 9
Haftung der Verwahrstelle 9
Risikohinweise **10**
Risiken der Fondsanlage 10
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 6 der Offenlegungsverordnung) – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) **10**
Physische Klimaereignisse oder -bedingungen 10
Wesentliche Risiken der Anlagepolitik mit Immobilien sowie sonstigen Vermögenswerten verbundene Risiken **11**
Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko) 11
Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen 11
Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios 11
Wertänderungsrisiko bei Immobilien 11
Bewertungsrisiken 12
Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen 12
Risiken im Zusammenhang mit Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 13
Risiken im Zusammenhang mit Erbbaurechten und Dienstbarkeiten 13
Risiken durch den Einsatz von Fremdfinanzierung (Leverage) 13
Allgemeines Kapitalmarktrisiko bei sonstigen Vermögensgegenständen 13
Kursänderungsrisiko von Aktien 14
Zinsänderungsrisiko 14
Risiko von negativen Habenzinsen 14
Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen 14
Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften 14
Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten 15
Inflationsrisiko 15
Deflationsrisiko 15
Währungsrisiko 15
Konzentrationsrisiko 15
Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile 15
Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Ausgaben oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko) 16
Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile 16
Risiken im Zusammenhang mit der Rückgabegebühr 16
Risiko aufgrund einer heterogenen Anlegerstruktur 16

Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile ... 16
Risiko aus der Anlage in Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände ... 17
Risiko aus der Fremdfinanzierung von Immobilien ... 17
Risiko im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilrückgaben ... 17
Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern ... 17
Risiko durch sonstige „außergewöhnliche Umstände“ ... 17
Risiken der erhöhten Liquidität des Sondervermögens ... 17
Kontrahentenrisiken ... 18
Generelles Kontrahentenrisiko ... 18
Besondere Kontrahentenrisiken ... 18
Kontrahentenrisiko bei Wertpapieren ... 18
Kontrahentenrisiko bei derivativen Finanzinstrumenten ... 18
Risiko einer verspäteten Information durch das depotführende Kreditinstitut ... 18
Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens ... 18
Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit ... 19
Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen, fehlende Beachtung der Nachhaltigkeit ... 19
Epidemie-/Pandemie-Risiken ... 19
Länder- oder Transferrisiko ... 19
Rechtliche und politische Risiken ... 19
Risiko des Fortbestands der Eurozone ... 19
Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko ... 19
Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung ... 20
Schlüsselpersonenrisiko ... 20
Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko) ... 20
Risiken aus der (Unter-)Verwahrung von Vermögensgegenständen ... 20
Transaktionskosten ... 20
Verträge, Vertragserfüllung, Schadensersatz ... 20
Interessenkonflikte ... 20
Allokationsrisiko ... 20
Auflösung des Sondervermögens ... 20
Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (Verschmelzung) ... 21
Rentabilitätsrisiken durch Auf- und Abschläge auf den Anteilwert ... 21
Risiken im Zusammenhang mit der Ermittlung des Anteilwertes ... 21
Anlegerspezifische Risiken ... 21
Persönliche Anteilsfinanzierung ... 21
Währungsrisiken für Anleger aus Ländern außerhalb des Euroraumes ... 21
Risiko aus der Mindestbindung für Anleger ... 21
Risiko aus der Preisänderung für Anleger ... 21
Eingeschränkte Fungibilität der Anteile am Sondervermögen ... 21
Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte ... 21
Profil des typischen Anlegers ... 22
Bewerter und Bewertungsverfahren ... 22
Externe Bewerter ... 22
Bewertung vor Ankauf ... 22
Laufende Bewertung ... 23
Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien ... 23

Erläuterung des Risikoprofils und Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik des Sondervermögens 23
1. Ökonomische Anlagestrategie 23
a) Investitionsstandort – Makrostandort 24
b) (Mikro-)Standort- und Gebäudequalität 24
2. Nachhaltigkeit 24
3. Investitionsvoraussetzungen 24
4. Anlageziel 24
Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen 24
Anlagegegenstände im Einzelnen 24
Immobilien 24
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften 25
Belastung mit einem Erbbaurecht 26
Liquiditätsanlagen 26
Bankguthaben 26
Geldmarktinstrumente 26
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente 27
Mindestliquidität 28
Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen 28
Derivate zu Absicherungszwecken 28
Optionsgeschäfte 29
Terminkontrakte 30
Swaps 30
Swaptions 30
Credit Default Swaps 30
In Wertpapieren verbriefte Derivate 30
Notierte und nicht notierte Derivate 30
Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte 30
Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken 31
Sicherheitenstrategie 31
Arten der zulässigen Sicherheiten 31
Umfang der Besicherung 31
Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (HaircutStrategie) 31
Anlage von Sicherheiten 31
Wertentwicklung 31
Einsatz von Leverage 31
Börsen und Märkte 32
Teilfonds 32
Anteile 32
Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger 32
Art und Hauptmerkmale der Anteile 32
Ausgabe und Rücknahme der Anteile 32
Ausgabe von Anteilen 32
Rücknahme von Anteilen 32
Rücknahme von Anteilen während einer Aussetzung 33
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises 33
Verfahren bei der Vermögensbewertung 33

Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen ... 33
Immobilien ... 33
Bauleistungen ... 33
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ... 33
Liquiditätsanlagen ... 34
Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände ... 34
Nicht notierte Schuldverschreibungen ... 34
Geldmarktinstrumente ... 34
Derivate ... 34
Optionsrechte und Terminkontrakte ... 34
Bankguthaben, Festgelder und Investmentanteile ... 34
Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände ... 34
Zusammengesetzte Vermögensgegenstände ... 34
Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag ... 34
Rückgabegebühr ... 34
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise ... 35
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile ... 35
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger ... 35
Liquiditätsmanagement ... 36
Vom Sondervermögen zu tragende Kosten ... 37
Verwaltungs- und sonstige Kosten ... 37
Angabe einer Gesamtkostenquote ... 39
Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen ... 39
Vergütungspolitik ... 39
Sonstige Informationen ... 39
Ermittlung und Verwendung der Erträge ... 39
Ermittlung der Erträge ... 39
Ertragsausgleichsverfahren ... 40
Verwendung der Erträge ... 40
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert ... 40
Gutschrift der Ausschüttungen ... 40
Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften ... 40
Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) ... 41
Ausschüttungen ... 41
Vorabpauschale ... 41
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene ... 42
Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer) ... 42
Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds ... 42
Ausschüttungen ... 42
Vorabpauschale ... 42
Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene ... 43
Steuerausländer ... 45
Solidaritätszuschlag ... 45
Kirchensteuer ... 45
Ausländische Quellensteuer ... 45
Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen ... 45

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen ... 45
Grunderwerbsteuer ... 45
Beschränkte Steuerpflicht im Ausland ... 45
Besondere steuerliche Informationspflichten ... 46
Allgemeiner Hinweis ... 46
Sonstige Dienstleister ... 46
Auslagerung ... 46
Interessenkonflikte ... 47
Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer ... 47
Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens ... 47
Auflösung des Sondervermögens ... 47
Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens ... 48
Verschmelzung des Sondervermögens ... 48
Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen ... 48
Übertragung des Sondervermögens ... 49
Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen ... 49
Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB ... 49
Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden ... 49
Allgemeine Anlagebedingungen ... 50
Besondere Anlagebedingungen ... 57
Gremien ... 64
Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten ... 65

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (nachfolgend auch „Fonds“ oder „Sondervermögen“) erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospektes, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Sondervermögen Interessierten zusammen mit dem Basisinformationsblatt 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 Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private qualifiziert als Finanzprodukt im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung). Informationen über die ökologischen Merkmale sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, sind in dem ESG-Anhang zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

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 von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.

Anlagebeschränkungen

Die Quadoro Investment GmbH (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) und das Sondervermögen sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Fonds 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. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

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.

Anteile am Sondervermögen dürfen in der Schweiz ausschließlich an qualifizierte Anleger gemäß Artikel 10 Absatz 3 Kollektivanlagengesetz vertrieben werden. Ein Vertrieb an Privatanleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches in der Schweiz ist untersagt, auch wenn sie nach deutschem Recht als semiprofessionelle Anleger zu qualifizieren wären.

Anteile am Sondervermögen dürfen in Österreich ausschließlich an professionelle Anleger im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65/EU vertrieben werden. Ein Vertrieb der Anteile an Privatanleger in Österreich ist untersagt, auch wenn sie nach deutschem Recht als semiprofessionelle Anleger zu qualifizieren wären.

Weitere Jurisdiktionen weisen weitere Beschränkungen auf. Ein Vertrieb außerhalb der vorstehend benannten Vertriebsländer erfolgt daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gesellschaft.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 22 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ ist Erfüllungsort und somit auch Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis der Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. 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. Laut § 303 Absatz 1 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des KAGB können Verbraucher die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eingerichtete Verbraucherschlichtungsstelle anrufen.

Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten der Schlichtungsstelle lauten:

Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt
für Finanzdienstleistungsaufsicht
Referat VBS 12, Marie Curie-Straße 24-28
60439 Frankfurt am Main

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt am Main, Tel.: +49 69 2388 1907 oder +49 69 2388 1906, Fax: +49 69 2388 1919, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

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

Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt,

bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

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

Sondervermögen

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private. Es wird mit Ausgabe des ersten Anteilscheins 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. Der Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

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

Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ (die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ nachfolgend „Anlagebedingungen“), das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle und auf der Internetseite der Gesellschaft www.sustainablerealestate.de/europe.

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 oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Zusammensetzung des Fondsportfolios oder dessen Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich auf ihrer Internetseite allen Anlegern zur Verfügung stellen.

Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die BaFin. Soweit Änderungen der Anlagebedingungen Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB nicht vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie den Anlegern anbietet, entweder

a) soweit möglich, ihre Anteile kostenlos in Anteile an einem anderen Investmentvermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist und von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das zu der Gesellschaft in einer Verbindung im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs steht, verwaltet wird, umzutauschen oder

b) ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft www.sustainablerealestate.de/europe bekannt gemacht. Wenn die Änderungen anlegerbenachteiligende Vergütungen und Aufwandserstattungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, die aus dem Sondervermögen entnommen werden dürfen oder anlegerbenachteiligende Änderungen von Angaben in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte oder die Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB betreffen, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, in Papierform oder in elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können; im Falle von Änderungen der bisherigen Anlegergrundsätze im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB erhalten die Anleger zusätzlich Informationen über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte.

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 vier Wochen nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft.

Wenn solche Änderungen die Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens 4 Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 1. Dezember 2008 gegründete Quadoro Investment GmbH mit Sitz in Offenbach am Main. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in

der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates, die externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind im Abschnitt „Gremien“ des Verkaufsprospektes dargestellt. Sich ergebende

Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten abzudecken, denen die Gesellschaft nachgeht, verfügt sie über entsprechende zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 % des Werts der Portfolios aller verwalteten Sondervermögen, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird.

Verwahrstelle

Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A., eines Kreditinstituts nach französischem Recht.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospektes.

Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Sondervermögens tätigen Gesellschaft sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren ist sie mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätsanlage 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 anderen Verwahrern in gesonderten Depots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf gesonderten Konten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kredit-instituten auf gesonderten Konten 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 gesonderten Konten oder in gesonderten Depots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Im Grundbuch ist für jede 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 entspricht.

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

Unterverwahrung

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) zu übertragen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle folgende Verwahraufgaben übertragen:

Verwahrung nach §§ 81 und 82 KAGB auf die in ihrer Übersicht Lagerstellennetz genannten Unterverwahrer. Eine entsprechende Übersicht kann bei der Gesellschaft angefordert werden.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger des Sondervermögens zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen bei der Ausübung der Tätigkeit als Verwahrstelle für das Sondervermögen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen der

- Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern,
- Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. der CACEIS Gruppe,
- verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander und
- Mitgliedern der CACEIS Gruppe.

Der Gesellschaft wurden von der Verwahrstelle keine sich hieraus ergebenden Interessenkonflikte bekannt gegeben.,

Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des

Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Zusätzliche Informationen

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

Risikohinweise

Es kann nicht garantiert werden, dass ein Anleger den gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger, bis hin zum Totalverlust des investierten Kapitals, führen.

Soweit Angaben zur historischen Wertentwicklung des Sondervermögens verfügbar sind, beziehen sich diese ausschließlich auf die Vergangenheit und lassen keine Prognose oder anderweitige Rückschlüsse im Hinblick auf die zukünftige Wertentwicklung zu.

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. Dies gilt auch für Informationen, auf die dieser Verkaufsprospekt verweist. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

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 Verkaufsprospektes 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 nachfolgend Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die Möglichkeit des Eintritts von Risiken ist nicht auf einzelne Risiken beschränkt, verschiedene oder alle Risiken können auch zusammen oder in Folge auftreten. Die nachfolgend beschriebenen Risiken sind nicht notwendig abschließend, daneben können derzeit nicht vorhersehbare oder anderweitig nicht erwähnte Risiken treten.

Risiken der Fondsanlage

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

Der Anteilwert 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 Verkehrswerte/Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Fondsvermögen abzüglich der Summe der Verkehrswerte bzw. Rückzahlungsbeträge/Marktwerte aller Schulden (Verbindlichkeiten und Rückstellungen) des Sondervermögens. Der Anteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Schulden des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen u. a. durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilwert.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 6 der Offenlegungsverordnung) – Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)

Investitionsentscheidungen des Sondervermögens werden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken getroffen. Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne von Artikel 2 Nr. 22 der Offenlegungsverordnung sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (auf Englisch: *Environmental, Social, Governance – ESG*), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können entweder ein eigenständiges Risiko darstellen oder Auswirkungen auf andere Portfoliorisiken wie z. B. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken oder operationelle Risiken haben und wesentlich zum Gesamtrisiko beitraten.

Als Teil der Umweltthemen berücksichtigt die Gesellschaft, sofern im Einzelfall relevant, Nachhaltigkeitsrisiken insbesondere für die folgenden Aspekte im Zusammenhang mit dem Klimawandel:

Physische Klimaereignisse oder -bedingungen

Einzelne Extremwetterereignisse

- Hitzewellen
- Dürren
- Überschwemmungen
- Stürme
- Hagelstürme
- Waldbrände
- Lawinen

Langfristige Klimaveränderungen

- Abnehmende Schneemengen
- Veränderte Niederschlagshäufigkeit und -volumina
- Unbeständige Wetterbedingungen
- Steigender Meeresspiegel
- Änderungen der Meeresströmungen
- Änderungen der Winde
- Veränderungen der Land- und Bodenproduktivität
- Geringere Wasserverfügbarkeit (Wasserrisiko)

- Versauerung der Ozeane
- Globale Erwärmung mit regionalen Extremen

Transitionsereignisse oder -bedingungen

- Verbote und Einschränkungen
- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
- Andere politische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstellung zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft
- Technologischer Wandel im Zusammenhang mit der Umstellung zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft
- Änderungen der Präferenzen und des Verhaltens von Kunden

Die Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer wesentlichen Verschlechterung des Finanzprofils, der Liquidität, der Rentabilität oder der Reputation des Sondervermögens bzw. seiner Investitionen führen. Sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet und in den Bewertungen der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt waren, können sich diese erheblich negativ auf den erwarteten/geschätzten Marktwert und/oder die Liquidität und/oder die Rendite der Investition und somit auch auf die Rendite des Sondervermögens auswirken, bis hin zu einem Totalverlust.

Weitere Informationen zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Investitionsentscheidungen der Gesellschaft sowie bei der Festlegung ihrer Vergütungspolitik sind im Internet unter https://quadoro.com/kvg veröffentlicht.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bestimmte dem Sondervermögen zugrunde liegenden Investitionen nicht die Kriterien für nachhaltige Investitionen nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung erfüllen oder die mit dem Sondervermögen verfolgten ökologischen Merkmale nicht ausreichend für eine Qualifizierung nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung sind.

Wesentliche Risiken der Anlagepolitik mit Immobilien sowie sonstigen Vermögenswerten verbundene Risiken

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Mit der Anlage in einzelne Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie sonstige Vermögensgegenstände (beispielsweise Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Bankguthaben) durch die Gesellschaft, handelnd für Rechnung des Sondervermögens, gehen Marktrisiken einher. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie sonstigen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Auswirkungen auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens können auch Risiken aus dem Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung haben. So können Marktwerte sich verändern, wenn die Gesellschaft Investitionen in nicht nachhaltige Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie sonstige Vermögensgegenstände vornimmt. Ein damit einhergehendes Reputationsrisiko der Gesellschaft und des Sondervermögens kann sich negativ auf den Anteilswert auswirken. Nicht zuletzt können auch physische Schäden durch den Klimawandel oder Maßnahmen zur Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft negative Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien und somit den Anteilspreis des Sondervermögens haben. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte und/oder die Kurse der im Sondervermögen befindlichen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbes gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück.

Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein.

Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

Risiken im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios

Die Mehrzahl der für das Sondervermögen geltenden Anlagebegrenzungen gelten für das Sondervermögen erst, wenn seit dem Zeitpunkt der Auflage des Sondervermögens eine Frist von 4 Jahren verstrichen ist. Innerhalb dieser Vierjahresfrist kann es zu einer deutlichen Abweichung zwischen der vertraglich vereinbarten und der tatsächlichen Risikomischung kommen und damit zu einer Konzentration auf bestimmte Sektoren und/oder Regionen/Länder (siehe auch Konzentrationsrisiko).

Eine fehlende oder eine andere Risikomischung als die für das Sondervermögen geltende kann sich nachteilig auf den Erfolg und die Besteuerung der Investition auswirken. Es besteht das Risiko, dass die Entwicklung der Immobilien in den konzentriert investierten Sektoren und/oder Regionen/Ländern nicht den Annahmen entspricht oder hinter der Entwicklung in den vorgesehenen, jedoch nicht investierten Sektoren und/oder Regionen/Ländern bleibt. Für die vorgesehene Risikomischung gilt Entsprechendes, denn auch diese Risikomischung kann sich als nachteilig auswirken.

Der Erwerb von geeigneten Immobilien kann ganz oder teilweise scheitern. In diesem Fall kann abgerufenes Kapital nicht Ertrag bringend eingesetzt werden. Dies kann zu teilweisen Kapitalverlusten führen.

Bei Ablauf der Vierjahresfrist können Anlagegrenzen nicht eingehalten sein. Auch hier gilt, dass sich eine fehlende oder eine andere Risikomischung als die für das Sondervermögen geltende nachteilig auf den Erfolg der Investition auswirken kann, wenn die Wertentwicklung der Immobilien in den konzentriert investierten Sektoren und/oder Regionen/Ländern nicht den Annahmen entspricht oder hinter der Wertentwicklung in den vorgesehenen, jedoch nicht investierten Sektoren und/oder Regionen/Ländern bleibt. Ferner besteht das Risiko, dass das Nichterreichen der vorgesehenen Anlagegrenzen und die Nichteinhaltung der Risikomischung beim Anleger zu steuerlichen Nachteilen und/oder spezialgesetzlichen und/oder internen Verstößen gegen etwaige Anlagerichtlinien führt.

Wertänderungsrisiko bei Immobilien

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell mit Immobilien verbundene Risiken wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität, der

Objektqualität und/oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzungsart nicht mehr geeignet ist. Negative Veränderungen können sich auch daraus ergeben, dass einzelne Immobilien im Zeitablauf die Investitionsvoraussetzungen nicht (mehr) erfüllen und/oder leistungs- und ordnungspolitische Maßnahmen in den Bereichen Energieeffizienz, Umwelt- und Gesundheitsschutz nicht (mehr) erfüllt werden. Zudem kann ein Gebäudezustand Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Negative Veränderungen können sich auch daraus ergeben, dass einzelne Immobilien im Zeitablauf nicht den unter der ökonomischen Anlagestrategie im Abschnitt „Erläuterung des Risikoprofils und Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik des Sondervermögens“ festgelegten Merkmalen entsprechen. Zudem besteht das Risiko, dass die Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit nicht zu einer Aufwertung der Immobilie führt, sondern entsprechende Änderungen im Markt nicht als werterhöhend, sondern als wertmindernd angesehen werden. Nachhaltigkeit und Rendite können dergestalt in einem Zielkonflikt stehen, dass Errichtung oder Kauf von nachhaltigen Immobilien mit höheren Kosten verbunden sein kann als bei nicht nachhaltigen Immobilien. Zudem kann ein Gebäudezustand Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des zuletzt angesetzten Wertes von Immobilien beruht auf Bewertungen der Erträge der Immobilien durch unabhängige Bewerter, sodass es sich um Schätzwerte handelt. Diese Schätzwerte können von den tatsächlich realisierbaren Verkehrswerten der Vermögenswerte, die bewertet werden, abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilie widerspiegeln. Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig quartalsweise durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen. Alle anderen Vermögensgegenstände bzw. Anlagen zur Liquidität (z. B. Bankguthaben, Forderungen, Wertpapiere) werden monatlich neu bewertet. Zwischen den Bewertungsstichtagen wird der zuletzt festgestellte Wert unverändert der monatlichen Anteilswert-berechnung zugrunde gelegt. Von einer quartalsweisen Bewertung der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien wird dann abgewichen, 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 (§ 251 Abs. 1 KAGB). Allerdings kann insbesondere keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der durch deren Veräußerung erzielt wird, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Er kann niedriger sein, das Objekt ist ggf. auch gar nicht veräußerbar. Zwischen den quartalsweisen Bewertungsstichtagen können sich Schwankungen am Immobilienmarkt zeitverzögert im Anteilswert niederschlagen. Bei stark veränderten Marktlagen besteht das Risiko, dass die Verkehrswertermittlung die tatsächliche Marktentwicklung nicht in Echtzeit widerspiegelt.

Das Sondervermögen ist ein sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung, „PRIIP-VO“). Demzufolge muss für das Sondervermögen ein sog. Basisinformationsblatt erstellt werden, in dem entsprechend der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards ein Gesamtrisiko-indikator (SRI) auszuweisen ist.

Für die Ermittlung des Gesamtrisikoindikators (SRI) stellt die Gesellschaft unmittelbar auf das PRIIP und dessen gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungs-verordnung (KARBV) monatlich ermittelten Nettoinventarwert (NIW) je Anteil des Sondervermögens ab. Dies entspricht nach unserer Rechtsausauffassung auch unter Berück-sichtigung der Fragen und Antworten (Q&As) der Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) zur PRIIP-VO den Vorgaben der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat allerdings in seinem Urteil vom 21.02.2025 (Az. 4 HK 5879/24) entschieden, dass offene Immobilienfonds in Form eines sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator (SRI) von „6“ (von 7) auszuweisen sind, sofern die dem jeweiligen Fonds zugrunde liegenden Immobilien nicht mindestens monatlich bewertet werden.

Legt man die Auffassung des LG Nürnberg-Fürth zugrunde, wäre auch das hiesige Sonder-vermögen im Basisinfor-mationsblatt mit einem Risikoindikator von „6“ (von 7) auszuweisen, da die Immobilien des Sondervermögens grundsätzlich – im Einklang mit den Regelungen des KAGB – lediglich quartalsweise bewertet werden.

Wir halten die Rechtsauffassung des LG Nürnberg-Fürth für unzutreffend.

Da das Urteil des LG Nürnberg-Fürth noch nicht rechtskräftig ist, halten wir an unserer Risikobewertung des Sonder-vermögens im Basisinformationsblatt vorerst fest. Die Entwicklungen im gerichtlichen Verfahren sowie in der Verwaltungspraxis werden wir beobachten und erforderlichenfalls adäquat reagieren.

Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen

Immobilien können Risiken u. a. durch Brand, Blitzschlag, Explosionen oder durch Naturgefahren, z. B. durch Sturm, Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben (Schäden aus Naturgefahren auch „Elementarschäden“ genannt), Krieg und/oder aus Terrorakten (Terror-/Terrorismusrisiko) ausgesetzt sein und erheblich beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden. Ferner gehen von einem Grundstück oder Gebäude vielfältige Gefahren aus, die erhebliche Personenschäden Dritter, die auch zum Tod führen können, und/oder Schäden am Eigentum Dritter verursachen können (z. B. durch das Lösen von Gebäudeteilen, gebrochene Wasserleitungen oder durch nicht geräumten Schnee) mit der Folge, dass das Sondervermögen hohen Schadensersatzforderungen Dritt-geschädigter ausgesetzt sein könnte (auch „Grundbesitz-haftungsrisiken“ genannt).

Die Gesellschaft ist bestrebt, diese Risiken durch Versicherungen abzusichern, sofern solche zu wirtschaftlich

vertretbaren Konditionen verfügbar sind. Es kann jedoch sein, dass Versicherungen zur Abdeckung solcher Risiken gar nicht angeboten werden oder der Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, um die vorgenannten Risiken und daraus resultierende Schäden abzudecken. Auch gibt es bestimmte Risiken, so zum Beispiel solche durch Elementarschäden, Terrorrisiken und Grundbesitzhaftungsrisiken, welche Versicherer nur bei Geltung von Entschädigungshöchstgrenzen (auch „Versicherungslimit“ genannt) zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versichern oder – wie im Fall von Kriegsrisiken – überhaupt nicht versichern. Ein Versicherungslimit bedeutet, dass die Summen, die durch einen Versicherer für sämtliche in einer Versicherungsperiode (üblicherweise ein Zeitraum von zwölf Monaten) auftretenden Schäden zur Entschädigung zur Verfügung stehen, auf einen bestimmten Höchstbetrag beschränkt sind.

Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt oder Elementarschadensereignis betroffen zu sein, kann eine Immobilie ferner wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.

Risiken aus Altlasten, wie z. B. Bodenverunreinigungen oder Asbestbelastungen, werden vor dem Erwerb von Immobilien geprüft und ggf. durch Einholung von Sachverständigengutachten analysiert. Risiken dieser Art sind trotz Prüfung aber nicht auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen. Der Gebäudezustand kann daher nicht vorhersehbare Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen erforderlich machen, die insbesondere bei Instandhaltungen an Dach und Fach häufig nicht auf die Mieter umlegbar sind.

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken ergeben. Der Erfolg der Erstvermietung ist zudem von der Nachfrage-situation zum Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig.

Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Auslegung von Regelungen in Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Die Entwicklung der Rechtsprechung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Bei ausländischen Immobilien sind das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse einschließlich des Transferrisikos der laufenden Erträge, Veräußerungserlöse und Kapitalrückzahlungen gegeben. Zusätzliche Risiken können sich aus einer unzureichenden Sicherung der Eigentümerrechte an den Immobilien im Vergleich zur deutschen Rechtslage ergeben.

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

Darüber hinaus kann es an Kaufinteressenten bzw. einem liquiden Markt mangeln.

Risiken im Zusammenhang mit Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellschaftern 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 Fall 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 geeigneten Kaufinteressenten fehlen.

Risiken im Zusammenhang mit Erbbaurechten und Dienstbarkeiten

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall 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.

Vorhandene Dienstbarkeiten, Baulasten sowie nachbarrechtliche Beschränkungen können Forderungen und Unterhaltsverpflichtungen sowohl öffentlich-rechtlicher als auch privatrechtlicher Art hervorrufen. Durch den Bau oder die Erneuerung anliegender Straßen oder Versorgungs- und Entsorgungsleitungen der öffentlichen Infrastruktur können Erschließungsbeiträge oder Anliegerbeiträge zu zahlen sein. Das Vorhandensein von Dienstbarkeiten kann die Fungibilität der Immobilie einschränken, d. h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Risiken durch den Einsatz von Fremdfinanzierung (Leverage)

Immobilieninvestitionen werden in der Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt bei Auslandsinvestitionen einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder generell zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilie verstärkt auf das eingesetzte Kapital des Sondervermögens aus. Wert-änderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei vollständig eigenfinanzierten Immobilien. Das Sondervermögen und damit der Anleger wird bei negativen Wert-änderungen stärker belastet als bei einer vollständigen Finanzierung aus Eigenmitteln.

Allgemeines Kapitalmarktrisiko bei sonstigen Vermögensgegenständen

Die Marktwerte der sonstigen Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im

Rahmen der Liquiditätsanlagen investiert, können gegenüber dem Einstandspreis fallen.

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, der Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

Kursänderungsrisiko von Aktien

Aktien unterliegen Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwicklung der Gewinne des emittierenden Unternehmens, die Entwicklung der jeweiligen Branche und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinflusst. Ist bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren Aktien (sogenannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen.

Entsprechendes gilt auch für Anteile an REIT-Aktiengesellschaften.

Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau, das zum Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht, ändern kann. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigen die Kurse festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursschwankungen fallen je nach Restlaufzeit 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 tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Risiko von negativen Habenzinsen

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

Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

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

Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften

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

Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivategeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.

Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.

Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.

Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Sondervermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.

Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, sodass die dem 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 ist die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts zu tragen. Es besteht das Risiko, dass das Sondervermögen durch diese Kursdifferenz Verluste erleidet. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontraktes nicht bestimmbar.

Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.

Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.

Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, 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 Finanz-instrumente 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.

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

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

Inflationsrisiko

Inflation beinhaltet grundsätzlich ein Abwertungsrisiko für den Realwert eines Vermögensgegenstandes. Das inflationsbedingte Abwertungsrisiko betrifft sowohl die im Sondervermögen gehaltenen Immobilien als auch die sonstigen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen und so zu einem Realwertverlust führen.

Deflationsrisiko

Ein allgemein fallendes Preisniveau, das mit fallenden Einkommen (z. B. Kapitaleinkommen), fallenden Löhnen, Preisen oder anderen wirtschaftlichen Veränderungen einhergeht, kann zu einer Deflation führen, durch die die Kauf- oder Investitionsfreude bei Haushalten und Unternehmen deutlich gehemmt wird. Hieraus kann es zu sinkenden Mieten, Leerstand und direkt – oder durch sinkende Mieteinnahmen bedingt – auch zu geringeren realisierbaren Gebäudewerten (z. B. bei Verkauf) kommen. Voranstehende Risiken können bereits dadurch eintreten, dass bei einer allgemein verbreiteten Erwartung einer Deflation Haushalte und Unternehmen abwarten, um zum Beispiel von sinkenden Einkaufs-/Investitionspreisen zu profitieren. Zinserträge können bei Deflation nahe am Nullpunkt sein oder sich gar ins Negative verkehren. Die auf die Liquidität zu erzielenden Kapitalerträge können dadurch geringer ausfallen oder negativ werden. Im Falle einer Deflation kann es auch dazu kommen, dass Anschlussfinanzierungen nicht mehr in ausreichendem Maße angeboten werden. Ferner kann das Deflationsrisiko zu einem Absinken der Anteilwerte der Anleger des Sondervermögens führen.

Währungsrisiko

Die Währung des Sondervermögens ist Euro. Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände des Sondervermögens können jedoch in einer anderen Währung als dem Euro gehandelt werden. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Veräußerungserlöse aus solchen Anlagen in dieser anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber dem Euro, so reduziert sich für das Sondervermögen der Wert solcher Immobilien und der sonstigen Vermögensgegenstände. Somit reduziert sich auch der Wert des Sondervermögens.

Konzentrationsrisiko

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Immobilien oder sonstige Vermögensgegenstände oder bestimmte Regionen/Länder und Märkte, dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Immobilien und der sonstigen Vermögensgegenstände sowie der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung dieser Regionen und Märkte besonders stark abhängig. Entsprechend der Anlagestrategie des Sondervermögens soll überwiegend in Büro- und Einzelhandelsimmobilien investiert werden. Damit ist das Sondervermögen den insoweit bestehenden Risiken dieser Immobilienmarktsegmente in besonderem Maße ausgesetzt.

Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

Die Risiken der Anteile an anderen Investmentvermögen, die für das Sondervermögen erworben werden, stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in den anderen Investmentvermögen enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Da die Manager anderer Investmentvermögen voneinander unabhängig handeln, kann es vorkommen, dass mehrere Investmentvermögen gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können bestehende Risiken kumulieren und eventuelle Chancen können sich gegeneinander aufheben. Es ist der Gesellschaft nicht möglich, das Management anderer Investmentvermögen zu kontrollieren. Deren Anlageentscheidungen müssen nicht mit den Annahmen oder Erwartungen der Gesellschaft übereinstimmen. Der Gesellschaft wird die aktuelle Zusammensetzung anderer Investmentvermögen oftmals nicht oder nicht zeitnah bekannt sein. Entspricht die Zusammen-setzung nicht ihren Annahmen oder Erwartungen, so kann die Gesellschaft ggf. erst verzögert reagieren, indem sie die Anteile an diesen Investmentvermögen zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem jeweiligen Investmentvermögen zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder der Verwahrstelle zurückgibt.

Das kann sich negativ auf den Erfolg oder die Liquidität des Sondervermögens auswirken (siehe auch Liquiditätsrisiko).

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Solche Liquiditätsrisiken können dazu führen, dass die Gesellschaft Verfahren aktiviert, mit denen die Gesellschaft bei Anteilrückgaben das Risiko einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert oder dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen insbesondere auch gegenüber den Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass es Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger erhält gegebenenfalls bei der Rückgabe von Anteilen einen um die Rücknahmegebühr reduzierten Rücknahmepreis. Zudem kann der Anleger unter Umständen 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 Rechnung des Sondervermögens unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteil-Rückgaben fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu oder aus dem Fondsvermögen Liquidität ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen eines oder mehrerer Anleger können sich negativ auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken und die Verwertung von Immobilien abweichend von der Anlagestrategie zu einem ungünstigen Zeitpunkt und damit unter dem jeweils zuletzt festgestellten Verkehrswert erfordern. Umfangreiche Rückgabeverlangen erhöhen das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss bzw. Immobilien unter dem zuletzt festgestellten Verkehrswert verwertet werden müssen, um den Rückgabeverlangen nachzukommen. Durch die ungeplante Verwertung von Immobilien können die Anlagegrenzen verletzt und ihre Einhaltung kann dauerhaft unmöglich werden.

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

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken kann die Gesellschaft mit der Erhebung einer Rückgabegebühr ein Verfahren einsetzen, mit dem die durch Anteilrückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten durch den notwendigen Verkauf von Fondsvermögenswerten) verursachergerecht auf die rückgebenden Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Sondervermögen verbleibenden Anleger reduziert. Für die rückgebenden Anleger besteht das Risiko, dass bei Anwendung dieses Verfahrens vom Anteilwert eine Gebühr abgezogen wird und sich damit der Rücknahmepreis entsprechend reduziert.

Risiken im Zusammenhang mit der Rückgabegebühr

Die Rückgabegebühr ist seit dem 16. April 2026 als Liquiditätsmanagementinstrument gesetzlich vorgesehen. Die zivil- und aufsichtsrechtlichen Anforderungen, unter denen die Rückgabegebühr wirksam erhoben werden kann, sind derzeit mangels einer höchstrichterlichen Rechtsprechung und festen Verwaltungspraxis noch nicht abschließend geklärt. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Gesellschaft die Regelungen zur Rückgabegebühr anpassen muss. In diesem Fall könnte die Rückgabegebühr nicht oder nur eingeschränkt erhoben werden. Nicht auszuschließen ist zudem, dass je nach künftiger Rechtsentwicklung bereits erhobene Beträge zurückzuerstatten sein könnten. Die durch Anteilrückgaben verursachten Liquiditätskosten könnten dann ganz oder teilweise im Sondervermögen verbleiben und damit die verbleibenden Anleger belasten. Zudem können der Gesellschaft zusätzliche Rechts-, Umsetzungs- und Verwaltungskosten entstehen.

Risiko aufgrund einer heterogenen Anlegerstruktur

In das vorliegende Sondervermögen können professionelle, semiprofessionelle und Privatanleger investieren. Der Anlagehorizont und die Interessen natürlicher Personen können sich von denen anderer Rechtspersönlichkeiten unterscheiden. Durch eine heterogene Anlegerstruktur kann es zu häufigeren bzw. wertmäßig höheren Rückgaben von Anteilen kommen, was das Risiko erhöht, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss. Darüber hinaus kann eine aus einer Änderung der steuerlichen und/oder (aufsichts-)rechtlichen Rahmenbedingungen resultierende Rückgabe von Anteilen homogener Anlegergruppen nicht ausgeschlossen werden.

Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Gesellschaft darf die Ausgabe und Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen. Hierbei ist zwischen drei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. Aussetzung wegen außergewöhnlicher Umstände (§ 98 KAGB)

Die Gesellschaft darf die Ausgabe und die Rücknahme aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Solche Umstände können insbesondere sein: Unvorhergesehene Marktschließungen, Handelsbeschränkungen, die Schließung von Handelsplätzen oder ein kritischer Cybervorfall, der das Sondervermögen, die Gesellschaft und/oder die Betriebsfähigkeit eines Dienstleisters der Gesellschaft beeinträchtigt; Schwierigkeiten bei der Bewertung von Vermögenswerten, schwerwiegende Liquiditätsprobleme (z. B. erhebliche Rückgabeverlangen) oder Situationen, in denen der Verkauf zu Abschlägen oder erheblichen Verwässerungseffekten führen könnte; wirtschaftliche oder politische Krisen, Naturkatastrophen sowie die Aufdeckung erheblicher krimineller Aktivitäten.

Während dieses Zeitraums kann der Anleger seine Anteile nicht zurückgeben und Anteile am Sondervermögen können nicht

erworben werden. Es besteht das Risiko, dass die Anteile nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können.

2. Aufsichtsrechtliche Anordnung der BaFin (§ 98 KAGB)

Daneben kann die BaFin nach Anhörung der Gesellschaft anordnen, dass die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme der Anteile auszusetzen oder wiederaufzunehmen hat. Dies geschieht insbesondere dann, wenn Risiken für den Anlegerschutz oder die Finanzstabilität bestehen oder die Gesellschaft im Fall mangelnder Liquidität der Verpflichtung zur Aussetzung der Rücknahme nicht nachkommt.

3. Aussetzung wegen mangelnder Liquidität (§ 257 KAGB)

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung“ in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen).

Eine Rückgabe der Anteile ist während der Aussetzung ausgeschlossen. Es besteht das Risiko einer dauerhaften Aussetzung bis hin zur Auflösung des Sondervermögens.

Gemeinsame Risiken bei Aussetzung:

Unabhängig vom Grund der Aussetzung bestehen für Anleger folgende Risiken: Auch im Fall einer Aussetzung kann der Anteilwert sinken, beispielsweise wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien während der Aussetzung unter Verkehrswert zu veräußern (Wertminderungsrisiko). Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen kann niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung (Preisrisiko). Der Anleger kann seine Anteile während des Zeitraums der Aussetzung nicht zurückgeben; 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 verlorengehen (Verfügbarkeitsrisiko). Zudem besteht das Risiko, dass Anteile über einen Sekundärmarkt (z. B. Börse) nur mit erheblichen Abschlägen veräußert werden können.

Risiko aus der Anlage in Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände

Der überwiegende Teil des Kapitals des Sondervermögens soll in Immobilien investiert werden. Der Verkauf von Immobilien ist üblicherweise ein längerfristiger Prozess, wodurch Immobilienverkäufe, abgesehen von ggf. mit hohen Preisabschlägen realisierbaren Notverkäufen, für eine kurzfristige Liquiditätsbeschaffung ausscheiden.

Für das Sondervermögen dürfen darüber hinaus auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen sind oder in einen organisierten Markt einbezogen werden. Diese Vermögensgegenstände können ggf. nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht veräußert werden.

Auch an einer Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage und dem Volumen, dem Zeitrahmen ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden.

Risiko aus der Fremdfinanzierung von Immobilien

Die Gesellschaft darf zur Fremdfinanzierung von Immobilien Kredite aufnehmen. Durch die Verpflichtung zur Leistung des laufenden Kapitaldienstes sowie zur Rückzahlung aufgenommener Kredite wird Liquidität des Sondervermögens gebunden. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung des laufenden Kapitaldienstes oder zur Rückführung aufgenommener Kredite gezwungen ist, Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft die notwendigen Mittel durch Verkäufe von Immobilien oder sonstigen Vermögensgegenständen oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann. Damit steigt das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss.

Durch sogenannte Increased-Cost-Klauseln in Kreditverträgen, die zur Absicherung der kreditgebenden Bank gegen Kostensteigerungen aus dem regulatorischen Umfeld oder aufgrund erforderlicher Refinanzierungen dienen, können Banken den Kreditnehmer mit dem Ausgleich dieser Kosten belasten. Es besteht das Risiko, dass das Sondervermögen höhere als erwartete Belastungen aus entsprechenden Kreditverträgen zu tragen hat.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Gesellschaft Kredite nur zu ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann als geplant. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auf die Liquidität und die Rentabilität des Sondervermögens auswirken.

Risiko im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilrückgaben

Die Gesellschaft ist berechtigt, kurzfristige Kredite zur Finanzierung von Rückgabeverlangen von Anlegern aufzunehmen. Durch eine solche Kreditaufnahme erhöht sich der Leverage des Sondervermögens insgesamt und damit das Risiko der verbliebenen Anleger.

Im Übrigen sind auch die unter „Risiko aus der Fremdfinanzierung von Immobilien“ beschriebenen Risiken einschlägig.

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern

Aufgrund lokaler Feiertage in einzelnen Regionen/Ländern kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und Bewertungstagen des Sondervermögens kommen. Das Sondervermögen kann möglicherweise auf Marktentwicklungen in den Regionen/ Ländern nicht am selben Tag reagieren. Hierdurch kann das Sondervermögen gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Sondervermögens nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Risiko durch sonstige „außergewöhnliche Umstände“

Sonstige außergewöhnliche Umstände, welche eine Aussetzung der Anteilrücknahme rechtfertigen, können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren sein, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen.

Risiken der erhöhten Liquidität des Sondervermögens

Sollte es nicht gelingen, beim Sondervermögen im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen und diese

für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären.

Kontrahentenrisiken

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für das Sondervermögen aus einer Vertragsbeziehung mit einer anderen Partei ergeben können. Sofern ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen aus einem Vertrag nicht oder nicht pflichtgemäß nachkommt, kann das die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger kann sein in das Sondervermögen investierte Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

Generelles Kontrahentenrisiko

Die Gesellschaft steht für Rechnung des Sondervermögens mit einer Reihe von externen Parteien in vertraglicher Beziehung. Dies können insbesondere ein Portfolioberater, die Verwahrstelle, Projektentwickler, Property und Facility Manager, Bau- und Generalunternehmer, Verwalter von Immobilien-Gesellschaften, Steuerberater und Rechtsanwälte, Mieter und Finanzierungspartner sowie Banken sein. Die Gegenpartei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrages kann teilweise oder vollständig ausfallen oder ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen. Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung des Sondervermögens geschlossen werden. Es gilt auch für Tätigkeiten, die die Gesellschaft an Dritte auslagert, wie beispielsweise die Interne Revision, die Archivierung von Dokumenten sowie Datenschutz. Ebenso kann aus nicht nachhaltigem Handeln von Kontrahenten ein Reputationsrisiko für die Gesellschaft und das Sondervermögen entstehen, was sich ebenfalls nachteilig auf den Wert des Sondervermögens auswirken kann.

Insbesondere gilt dies für die Finanzinstitute, bei denen für das Sondervermögen vorhandene Liquidität angelegt wird. Eine Einlagensicherung kann nicht gegeben sein oder nicht ausreichen, um die volle Einlagenhöhe abzudecken.

Besondere Kontrahentenrisiken

Vertriebspartner/Nachhaltigkeitsberater

Die Gesellschaft hat für Rechnung des Sondervermögens Vertriebsvereinbarungen für den Vertrieb der Anteile an dem Sondervermögen abgeschlossen bzw. wird solche abschließen. Sofern die Gesellschaft oder weitere Vertriebspartner nicht ausreichend Eigenkapital von Anlegern einwerben und infolgedessen das Sondervermögen nur über eingeschränkte Mittel zur Investition verfügt, kann eine Risikomischung des Sondervermögens nicht sichergestellt werden.

Weiterhin wird die Gesellschaft beim Aufbau und der Unterhaltung eines Immobilienportfolios im Hinblick auf dessen Nachhaltigkeit durch einen Nachhaltigkeitsberater beraten.

Sofern Immobilien vor Ankauf nicht der Nachhaltigkeitsprüfung standhalten, können sie nicht erworben werden. Der Nachhaltigkeitsberater gibt An- und Verkaufsempfehlungen sowie Empfehlungen für konkrete Ausbau-/Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ab. Sollte der Nachhaltigkeitsberater dieser Beratungsleistung nicht oder fehlerhaft nachkommen, kann dies zur Folge haben, dass für das Sondervermögen keine Immobilien erworben werden können oder Immobilien erworben werden, deren langfristige Wertentwicklung nicht den Erwartungen entsprechen.

Sofern die Investitionsentscheidungen der Gesellschaft vonseiten der Anleger nicht als nachhaltig eingestuft werden, kann es zudem zu einer Anteilrückgabe von Anlegern kommen, deren interne Anlagestrategie die Investition in nachhaltige Produkte vorschreibt. Diesbezüglich wird auf das Risiko durch Rückgabeverlangen von Anlegern verwiesen.

Kontrahentenrisiko bei Wertpapieren

Durch den Ausfall eines Ausstellers (Emittenten) oder Kontrahenten können für das Sondervermögen Verluste entstehen. Besondere Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers können 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 Bonitätsverschlechterungen der Emittenten eintreten.

Kontrahentenrisiko bei derivativen Finanzinstrumenten

Ein Zentraler Kontrahent (Central Counterparty – nachfolgend „CCP“ genannt) tritt (in Form einer Clearingstelle) als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für das Sondervermögen ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

Risiko einer verspäteten Information durch das depotführende Kreditinstitut

Um Anlegern die Ausübung von Rechten aus ihren im Depot verwahrten Anteilen zu ermöglichen, leiten Kreditinstitute ihnen bestimmte Informationen weiter. Dazu zählen z. B. Informationen über Fondsmaßnahmen wie Verschmelzungen von Investmentvermögen oder Verlängerung der Laufzeit eines Investmentvermögens. Durch eine späte Bereitstellung der Informationen und/oder aufgrund von Postlaufzeiten kann es dazu kommen, dass eine relevante Information den Anleger nicht rechtzeitig oder so spät erreicht, dass ihm für eine Entscheidung (wie z. B. die Annahme eines kostenlosen Umtauschangebotes) und einen entsprechenden Auftrag an das depotführende Kreditinstitut nur sehr wenig Zeit verbleibt. Die dem Anleger zur Verfügung stehende Zeit wird in der Regel aus organisatorischen Gründen durch das depotführende Kreditinstitut weiter verkürzt. Dies birgt für den Anleger das Risiko einer übereilten Entscheidung unter Zeitdruck oder schlimmstenfalls den faktischen Ausschluss von der Ausübung seiner Rechte.

Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder externen Dritten oder anderen exogenen Faktoren ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit

Der Nachhaltigkeitsansatz, den die Gesellschaft ihren Investitionsentscheidungen zugrunde legt, fußt auf bestimmten Merkmalen, die sich nach Ansicht des Nachhaltigkeitsberaters und der Gesellschaft werterhöhend auf die jeweilige Immobilie auswirken oder dazu dienen, die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen. Einzelheiten können dem ESG-Anhang zu diesem Verkaufsprospekt entnommen werden.

Es ist jedoch nicht sicher, dass die Erfüllung dieser Merkmale tatsächlich wertsteigernd ist und/oder die ökologischen Merkmale tatsächlich erreicht werden. Vielmehr besteht die Möglichkeit, dass diese als für den Wert der jeweiligen Immobilie nicht relevant oder auch als wertmindernd angesehen werden. Eventuell zur Herstellung oder Erhaltung der Nachhaltigkeit zulasten des Sondervermögens getätigte Aufwendungen wären damit erfolglos und würden sich, wie auch geringere Erträge aus der Vermietung bzw. dem Verkauf von Immobilien, negativ auf den Wert des Sondervermögens und damit auf die Anteile auswirken.

Des Weiteren können sich die Annahmen und Daten zur Beurteilung der ökologischen Merkmale als unzutreffend erfasst, nicht hinreichend aussagekräftig oder anderweitig fehlerhaft berechnet, erweisen. Die aufgrund der Nachhaltigkeitsprüfung festgestellten Werte und Maßnahmen insbesondere zur Erreichung der ökologischen Merkmale können sich daher als falsch erweisen, und die angestrebten Merkmale tatsächlich verfehlen. Hierdurch kann der Wert des Sondervermögens insgesamt oder der Wert einzelner Gebäude negativ beeinträchtigt werden.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen, fehlende Beachtung der Nachhaltigkeit

Das Sondervermögen kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen oder sonst rechtswidrigen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Geschäftsführern oder Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen und Epidemien geschädigt werden. Diese Ereignisse können aufgrund fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit hervorgerufen oder verstärkt werden.

Epidemie-/Pandemie-Risiken

Aufgrund der Ausbreitung von Krankheiten, beispielsweise Covid-19 (Coronavirus), kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Epidemie-/Pandemiesituationen können sich auf sämtliche in diesen Informationsunterlagen dargestellten Risiken dergestalt auswirken, dass sich diese verstärkt oder kumuliert realisieren, und sich daher negativ auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Konkret kann eine Epidemie/Pandemie unter anderem zur Verzögerung von Ankäufen, Verlängerung von Bauzeiten und damit einhergehenden Budgetüberschreitungen, zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen, Änderungen des Immobiliennutzungsverhaltens, Kreditknappheit sowie zu Verzögerungen bei Verkäufen und reduzierten Verkaufspreise führen, die sich wertmindernd auf das Sondervermögen auswirken können.

Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungs-fähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft der Währung seines Sitzlandes oder aus anderen Gründen Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z. B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Anspruch hat, ausbleiben oder 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 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 des Sondervermögens oder der Immobilien-Gesellschaften, an der das Sondervermögen beteiligt ist, können von denen in Deutschland zum Nachteil des Sondervermögens bzw. der Anleger 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 Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände führen. Diese Folgen können auch entstehen, wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Verwaltung des Sondervermögens in Deutschland ändern.

Risiko des Fortbestands der Eurozone

Ein wesentlicher Teil des Sondervermögens wird aus Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in der Eurozone belegen sind, bestehen.

Sollten einzelne Staaten, in denen Immobilien des Sondervermögens belegen sein werden, aus der Eurozone ausscheiden oder sollte ein Verbleib einzelner Staaten nur gegen Erfüllung von Auflagen möglich sein, besteht die Gefahr von Wertverlusten der in den jeweiligen Ländern gelegenen Immobilien, verbunden mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Anteilwert. Ebenso besteht die Gefahr, dass in diesem Fall unter Geltung des Euro nicht bestehende Währungsrisiken durch die Wiedereinführung lokaler Währungen entstehen.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die Gesellschaft, handelnd für Rechnung des Sondervermögens, versucht bei ihren Investitionen die jeweils relevanten, aktuell gültigen Steuergesetze und Anwendungsvorschriften zu berücksichtigen.

Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Die steuerlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung (unter Umständen auch rückwirkend) nicht ändert. Dies gilt auch für die Besteuerung von Einkünften der Anleger aus Anteilen an dem Sondervermögen.

Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Die Gewerbesteuerbefreiung des Sondervermögens setzt gegenwärtig 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 (mit Ausnahme von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung weniger als 5 % der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Sondervermögen muss ggf. Gewerbesteuer zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird.

Schlüsselpersonenrisiko

Das Anlageergebnis des Sondervermögens ist u. a. abhängig von der Qualifikation und Leistungsfähigkeit diverser Schlüsselpersonen. Die Leistungsfähigkeit neuer Entscheidungsträger kann abweichen. Dies kann den Erfolg des Sondervermögens negativ beeinflussen.

Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften durch ein Transfersystem besteht das Risiko, dass die Abwicklung aufgrund einer verzögerten oder nicht vereinbarungsgemäßen Zahlung oder Lieferung nicht erwartungsgemäß ausgeführt wird. Dieses Risiko kann bei der Investition in nicht notierte Wertpapiere erhöht sein.

Risiken aus der (Unter-)Verwahrung von Vermögensgegenständen

Mit der (Unter-)Verwahrung von Vermögensgegenständen, insbesondere im Ausland, ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Gründen wie Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Diese Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z. B. Clearstream) verwahren lässt.

Transaktionskosten

Mittelzuflüsse bzw. offene Zeichnungsvolumina und Mittelabflüsse können die Gesellschaft veranlassen, in kurzen zeitlichen Intervallen Immobilien und sonstige Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien vermehrte Transaktionskosten entstehen. Diese werden der Gesellschaft, handelnd für Rechnung des Sondervermögens, belastet und können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen.

Bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen besteht das Risiko, dass die Transaktion entweder bereits vor Beurkundung oder nach Beurkundung, aber vor Eigentumsübergang scheitert. Auch in diesen Fällen entstehen Transaktionskosten, z. B. im Zusammenhang mit der technischen sowie rechtlichen Prüfung der Immobilie, die der Gesellschaft, handelnd für Rechnung des Sondervermögens, belastet werden. Weitere Kosten können durch die Geltendmachung von Rechtsansprüchen entstehen. Hierbei kann es sich um vergebliche Aufwendungen handeln.

Verträge, Vertragserfüllung, Schadensersatz

Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft Verträge mit Dienstleistern nicht erfüllt und die Leistungsvergütung schuldig bleibt. Es besteht in einem solchen Fall das Risiko, dass die Gesellschaft zu Schadensersatzzahlungen verpflichtet wird und/oder es zu Kündigungen wesentlicher Verträge kommt. Schadensersatzzahlungen werden dem Sondervermögen belastet.

Interessenkonflikte

Kapitalmäßige und/oder personelle Verflechtungen der an der Verwaltung des Sondervermögens Beteiligten oder Mehrfachfunktionen einzelner Personen können Interessenkonflikte verursachen. So sind ein geschäftsführender Gesellschafter sowie ein Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit jeweils einem Minderheitenanteil an einer Vertriebsstelle des Sondervermögens beteiligt. Diese Vertriebsstelle kann abweichend zu den weiteren Vertriebsstellen vergütet werden. Trotz größtmöglicher Sorgfalt der Gesellschaft zur Vermeidung von Interessenkonflikten besteht das Risiko, dass von handelnden Personen nicht versucht wird, die Interessen des Sondervermögens mit gleichem Nachdruck durchzusetzen, wie dies ggf. von Dritten getan werden würde.

Allokationsrisiko

Die Gesellschaft verwaltet mehrere Investmentvermögen und ihre Berater verfügen über sonstige Mandate, bei denen sie für Anleger Immobilien erwerben oder veräußern oder Beratungen oder sonstige Leistungen erbringen. Die der Gesellschaft zum Erwerb angebotenen Immobilien können in die Anlagestrategie mehrerer von der Gesellschaft verwalteter Investmentvermögen oder sonstiger Mandate der Berater passen. Gleiches gilt für nicht teilbare bzw. nicht in ausreichendem Volumen verfügbare sonstige Vermögensgegenstände. Die Gesellschaft hat für diese Fälle einen Allokationsprozess entwickelt, den sie für die Zuteilung der Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände zu den einzelnen Investmentvermögen oder sonstigen Mandaten anwendet. Es besteht das Risiko, dass eine in die Anlagestrategie dieses Sondervermögens passende Immobilie diesem nicht zugeteilt wird.

Hierdurch kann es zu einer Verzögerung im Abruf des von den Anlegern gezeichneten Kapitals kommen. Zudem besteht das Risiko, dass eine durch das Sondervermögen alternativ erworbene Immobilie bzw. ein alternativ erworbener sonstiger Vermögensgegenstand im Zeitverlauf eine geringere Rendite erwirtschaftet als die dem Sondervermögen nicht zugeteilte Investition.

Auflösung des Sondervermögens

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht zu kündigen.

Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und die Erlöse aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung zu verteilen. Endet das Verwaltungsrecht der Gesellschaft in anderen Fällen als durch Kündigung und Auflösung des Sondervermögens, beispielsweise wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet wird, wickelt ebenfalls die Verwahrstelle das

Sondervermögen ab. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Wenn die Fondsanteile nach Abwicklung aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (Verschmelzung)

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall ohne weitere Kosten (mit Ausnahme der Kosten, die zur Deckung der Verschmelzungskosten einbehalten werden) unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen (siehe "Mindestbindung für Anleger") zurückgeben oder, soweit möglich, kostenlos in Anteile eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist und ebenfalls von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird, umtauschen. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögen auf dieses inländischen Immobilien-Sondervermögen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe des Anteils können Steuern anfallen. Bei einem Umtausch der Anteile in Anteile an einem inländischen 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.

Rentabilitätsrisiken durch Auf- und Abschläge auf den Anteilwert

Eine beim Erwerb von Anteilen entrichtete Vermittlungsprovision und/oder ein bei Veräußerung von Anteilen entrichteter Rücknahmeabschlag reduzieren den Erfolg einer Anlage oder können diesen sogar vollständig aufzehren. Anleger könnten weniger als das ursprünglich investierte Kapital zurückerhalten.

Risiken im Zusammenhang mit der Ermittlung des Anteilwertes

Die Erfüllung der Order der Anleger erfolgt zu dem Anteilwert, der für den letzten Tag des Monats, der dem Monat der Fälligkeit der Kapital-einzahlung durch den Anleger vorausgeht, ermittelt wurde. Aufgrund dieses Verfahrens nimmt der Anleger am Ergebnis des Sondervermögens für den laufenden Monat bis zu seiner fälligen Kapitaleinzahlung teil, ohne dass er insoweit am Sondervermögen beteiligt war. Dadurch kann es zu einer Differenz zwischen dem von dem eintretenden Anleger bezahlten Anteilpreis und dem tatsächlichen Anteilwert kommen. Diese Differenz kann sich sowohl zugunsten als auch zulasten der eintretenden bzw. der bestehenden Anleger niederschlagen (siehe auch Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)).

Anlegerspezifische Risiken

Persönliche Anteilsfinanzierung

Es wird ausdrücklich davon abgeraten, die Beteiligung an diesem Sondervermögen durch ein persönliches Darlehen zu finanzieren. Bei Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung der Anteile muss dieses Darlehen auch dann einschließlich Zinsen und Kosten zurückgezahlt werden, wenn die Gesamtrückflüsse aus diesem Sondervermögen hinter den Erwartungen zurückbleiben oder ganz ausfallen. Ferner besteht das Risiko, dass eine persönliche Anteilsfinanzierung zurückgeführt werden muss, ohne dass zu diesem Zeitpunkt die Anteile am Sondervermögen veräußert werden können. Ebenso besteht bei einer Auflösung des Sondervermögens das Risiko, dass die persönliche Anteilsfinanzierung zum entsprechenden Zeitpunkt (noch) nicht zurückgeführt werden kann oder eine Rückführung nur mit erheblichen Vorfälligkeitskosten möglich ist. Hierdurch können dem Anleger Verluste entstehen, die das investierte Kapital übersteigen.

Währungsrisiken für Anleger aus Ländern außerhalb des Euroraumes

Die Währung des Sondervermögens ist Euro. Alle Anleger erhalten die Rückflüsse aus dem Sondervermögen in Euro. Für Anleger aus Ländern außerhalb des Euroraumes können daher auch bei einer erwartungsgemäßen Entwicklung des Sondervermögens Verluste entstehen, sofern der Wechselkurs des Euro gegenüber der Währung des Heimatlandes fällt.

Risiko aus der Mindestbindung für Anleger

Anleger können auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung einer Mindesthaltedauer von 24 Monaten und einer 12-monatigen Rückgabefrist reagieren. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken.

Risiko aus der Preisänderung für Anleger

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Verkehrswert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis 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 ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben.

Eingeschränkte Fungibilität der Anteile am Sondervermögen

Will ein Anleger seine Anteile am Sondervermögen an einen Dritten veräußern, ist zu beachten, dass gegenwärtig keine Einbeziehung der Anteile an dem Sondervermögen in einen regulierten Zweitmarkt beabsichtigt ist. Es besteht daher das Risiko, dass es für einen Anleger an einer sinnvollen Möglichkeit, die Anteile zu einem von ihm gewählten Zeitpunkt zu veräußern, fehlt, sodass eine Veräußerung der Anteile entweder gar nicht oder nur mit erheblichen Verlusten möglich ist. Dieses Risiko besteht insbesondere auch dann, wenn die Anteilsveräußerung durch den Anleger zu einem Zeitpunkt erfolgen soll, zu dem die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile am Sondervermögen ausgesetzt hat.

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. Sofern die aus investmentsteuerlichen Gründen angestrebte ausländische Immobilienquote nicht bzw.

später als geplant erreicht wird, kann dies zu steuerlichen Nachteilen auf Ebene einzelner Anleger führen.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen ist nur für erfahrene Anleger geeignet, die in der Lage sind, die Risiken der Anlage abzuschätzen. Es sind Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen erforderlich. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und ggf. auch einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen. Der Anlagehorizont sollte bei mindestens 5 Jahren liegen.

Der Anleger muss in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise (Abschnitt „Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile“).

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens 2 externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB (im Folgenden „externer Bewerter“) zu bestellen.

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

Die Gesellschaft bestellt externe Bewerter, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Abschnitt „Gremien“. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Die Bestellung jedes Bewerters erfolgt grundsätzlich für 3 Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung. Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal 3 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 Bundesanstalt kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von 2 Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums – also nach Ablauf einer zwei-jährigen Karenzzeit – erneut als externen Bewerter bestellen.

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

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für das Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien;
- vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von 2 Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Das Sondervermögen ist ein sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung, „PRIIP-VO“). Demzufolge muss für das Sondervermögen ein sog. Basisinformationsblatt erstellt werden, in dem entsprechend der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards ein Gesamtrisikoindikator (SRI) auszuweisen ist.

Für die Ermittlung des Gesamtrisikoindikators (SRI) stellt die Gesellschaft unmittelbar auf das PRIIP und dessen gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) monatlich ermittelten Nettoinventarwert (NIW) je Anteil des Sondervermögens ab. Dies entspricht nach unserer Rechtsausauffassung auch unter Berücksichtigung der Fragen und Antworten (Q&As) der Europäischen Aufsichtsbehörden (ESAs) zur PRIIP-VO den Vorgaben der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards.

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

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat allerdings in seinem Urteil vom 21.02.2025 (Az. 4 HK 5879/24) entschieden, dass offene Immobilienfonds in Form eines sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator (SRI) von „6“ (von 7) auszuweisen sind, sofern die dem jeweiligen Fonds zugrunde liegenden Immobilien nicht mindestens monatlich bewertet werden.

Legt man die Auffassung des LG Nürnberg-Fürth zugrunde, wäre auch das hiesige Sondervermögen im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator von „6“ (von 7) auszuweisen, da die Immobilien des Sondervermögens grundsätzlich – im Einklang mit den Regelungen des KAGB – lediglich quartalsweise bewertet werden.

Wir halten die Rechtsauffassung des LG Nürnberg-Fürth für unzutreffend.

Da das Urteil des LG Nürnberg-Fürth noch nicht rechtskräftig ist, halten wir an unserer Risikobewertung des Sondervermögens im Basisinformationsblatt vorerst fest. Die Entwicklungen im gerichtlichen Verfahren sowie in der Verwaltungspraxis werden wir beobachten und erforderlichenfalls adäquat reagieren.

Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch 2 voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der

Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch 2 voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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

Laufende Bewertung

Die quartalsweise Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von 2 externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

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

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt.

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

Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ entnommen werden.

Erläuterung des Risikoprofils und Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik des Sondervermögens

1. Ökonomische Anlagestrategie

Das Sondervermögen investiert schwerpunktmäßig in Büro- und Einzelhandelsimmobilien, in geringerem Umfang können auch Wohnimmobilien und sonstige Nutzungsarten beigemischt werden. Unter die sonstigen Nutzungsarten fallen insbesondere Gesundheitsimmobilien, Logistikimmobilien, Bildungseinrichtungen und Parkhäuser.

Hierbei wird ein „core/core+“-Anlagestil mit einem „Value-add“-Anteil verfolgt. Das Sondervermögen investiert primär in vermietete Bestandsimmobilien in europäischen Metropolregionen und weiteren Ballungsräumen (im EWR-Raum sowie auch außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit der entsprechende Staat zum 1. Januar 2018 Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum war), d. h. Großstädte und ihr Einzugsgebiet („core/core+“-Anlagestil), kann jedoch auch in Immobilien mit höherem Risiko wie beispielsweise Immobilien mit geplanten Umnutzungen oder Erweiterungsmöglichkeiten („Value-add“-Anlagestil) investieren.

Die Investitionsobjekte werden geographisch, nach Nutzungsarten, nach den Mietern und nach dem Objektstatus (Bestandsobjekte versus Entwicklungsprojekte) diversifiziert.

Diesbezüglich werden die nachfolgend unter Buchstabe a) bis Buchstabe f) genannten Richtwerte für Immobilieninvestitionen angestrebt, deren Bemessungsgrundlage, sofern kein abweichender Ausweis erfolgt, jeweils das Bruttoimmobilienvermögen (Summe aus den Verkehrswerten aller vom Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien) ist:

a) Mindestens 75 Prozent in Core/Core+ und maximal 25 Prozent in Value-add-Investitionen,

b) Mindestens 80 Prozent Bestandsobjekte und maximal 20 Prozent Entwicklungsprojekte,

c) Mindestens 50 Prozent Büroimmobilien,

d) Maximal 30 Prozent Einzelhandelsimmobilien/maximal 20 Prozent Wohnimmobilien/maximal 20 Prozent sonstige Nutzungsarten,

e) Maximal 20 Prozent in derselben Metropolregion/Ballungsraum,

f) Maximal 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens in einem Staat.

Es werden vorzugsweise Gebäude mit einer Objektgröße zwischen 10 und 40 Millionen EUR bzw. entsprechendes Fremdwährungsäquivalent erworben, die eine Multi-Tenant-Struktur aufweisen. Das Vermietungsprofil sieht vorzugsweise langfristige Mietverträge mit Indexierung, eine geprüfte Mieterbonität und eine Diversifikation der Mieterbranchen und der Mietvertragslaufzeiten vor.

Es wird grundsätzlich von einer langfristigen Haltedauer ausgegangen („buy-and-hold“-Strategie).

Die Währung des Sondervermögens ist Euro. Investitionen des Sondervermögens können jedoch auch in anderen Währungen erfolgen, wobei ein Fremdwährungsanteil mit einem Richtwert von maximal 10 Prozent bezogen auf den Nettoinventarwert des Sondervermögens angestrebt wird.

Die ökonomische Anlagestrategie ist unabhängig von der geographischen Lage der Immobilien umzusetzen.

Es werden der Makro- und Mikrostandort sowie weitere Merkmale zur Beurteilung der Gebäudequalität analysiert und mittels eines Punktesystems bewertet.

a) Investitionsstandort – Makrostandort

Die Auswahl der Investitionsstandorte (Metropolregionen und weitere Ballungsräume) erfolgt systematisch nach einem integrierten Länder-/Ballungsraum-Rating (Makrostandortrating).

Dieses Rating besteht in einer Auswertung von rund 20 Indikatoren auf Länderebene und rund 50 Indikatoren auf Ballungsraumebene. Die Indikatoren auf Länderebene beziehen sich auf Staatsverschuldung, Wettbewerbsfähigkeit, Rechtssicherheit und Immobilienmarkttransparenz. Die Indikatoren auf Ebene der Ballungsräume beziehen sich auf Wirtschaft (u. a. Arbeitslosigkeit, Bildungsniveau, Ausgaben für Forschung und Entwicklung), Infrastruktur (u. a. Erreichbarkeit, Internetzugang), Demografie und Lebensqualität (u. a. Armutsrisiko, Kriminalitätsrate). Die zugrunde liegenden Daten werden überwiegend vom Statistischen Amt der Europäischen Union bezogen. Jeder Indikator kann in Abhängigkeit von seiner Beschaffenheit eine Punktzahl zwischen 0 (schlechteste Beurteilung) und 100 (beste Beurteilung) erhalten.

Die Indikatoren werden mit unterschiedlicher Gewichtung zu einer Gesamtpunktzahl aggregiert.

b) (Mikro-)Standort- und Gebäudequalität

Darüber hinaus wird jedes Immobilieninvestment vor dem Erwerb einer Prüfung zur Beurteilung der (Mikro-)Standort- und Gebäudequalität unterzogen.

Diese Prüfung umfasst rund 30 Indikatoren aus den Bereichen Energie und Umwelt (u. a. Energie- und Wasserverbrauch, Energiequellen), Komfort und Wohlbefinden (u. a. Raumluftqualität, Tageslichtnutzung, Barrierefreiheit), Nutzungsqualität und Flexibilität (u. a. Funktionalität, horizontale und vertikale Erschließung, Eignung für andere Nutzungen) sowie Mobilität und Umfeld (u. a. öffentliche Verkehrsanbindung, Infrastruktur in der Umgebung).

2. Nachhaltigkeit

Das Sondervermögen ist ein in Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt, mit dem ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungs-verordnung beworben und umgesetzt werden.

Informationen über die ökologischen Merkmale sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind im ESG-Anhang zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

3. Investitionsvoraussetzungen

Eine Immobilie ist nur dann erwerbbar, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. Es darf nur in Ballungsräumen investiert werden, die beim Makrostandortrating bestimmte Mindestpunktzahlen erreichen.
2. Es darf nur in Immobilien investiert werden, die bei der Prüfung der (Mikro-)Standort- und Gebäudequalität eine Gesamtpunktzahl von mindestens 60 erzielen;

Sollten Immobilien bei Ankauf nicht oder im Laufe der Zeit nicht mehr die Bedingungen erfüllen, werden entweder gemäß den Empfehlungen des Nachhaltigkeitsberaters die an den betroffenen Immobilien erforderlichen Maßnahmen innerhalb von vier Jahren durchgeführt oder die betroffenen Immobilien innerhalb einer angemessenen Frist veräußert. Immobilien, die allein aufgrund ihres Makrostandortes den Merkmalen nicht mehr entsprechen, können nach sachgerechtem Ermessen auch weiterhin gehalten werden.

Wie im ESG-Anhang zu diesem Verkaufsprospekt offengelegt, hält das Sondervermögen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie ein, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden. Dazu gehört u. a. (i) der Mindestanteil an Investitionen, die auf die ökologischen Merkmale ausgerichtet sind, (ii) der Mindestsanteil an nachhaltigen Investitionen, (iii) die Mieter-Ausschlusskriterien und (iv) die PAB-Mindestausschlüsse.

Die wichtigsten Vermögenswertkategorien inklusive etwaiger geographischer Schwerpunkte sind im Abschnitt „Anlagegegenstände im Einzelnen“ aufgeführt.

4. Anlageziel

Das Anlageziel des Sondervermögens besteht darin, Mieterträge aus direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie Erträge auch in Form von Dividenden und Zinsen zu erzielen. Das Sondervermögen strebt einen nachhaltigen Wertzuwachs der Immobilien, stabile Mieterträge und regelmäßige, stabile Ausschüttungen an.

Das Anlageziel soll durch eine professionelle Portfolioverwaltung, durch aktives Asset Management, durch eine sorgfältige Auswahl der Zielregionen, Standorte und Gebäude, durch eine geographische Diversifikation, durch eine Diversifikation nach Nutzungsarten, durch die Auswahl bonitätsstarker Mieter und durch den Abschluss vorwiegend langfristiger Mietverträge erreicht werden.

Es wird keine Zusicherung gegeben, dass das Anlageziel erreicht wird oder die Anlagestrategie erfolgreich ist und/oder umgesetzt wird.

Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % ihres Aktivvermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen

Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.

Anlagegegenstände im Einzelnen

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) folgende Immobilien innerhalb des EWR und im Vereinigten Königreich Großbritannien bzw. in England, Schottland, Wales und Nordirland erwerben:
   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
   b) Grundstücke im Zustand der Bebauung; unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung

nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;

c) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);

d) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte.

2. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 KAGB) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Absatzes 1 Buchstabe a) erwerben, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

3. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen zudem gemäß § 231 Absatz 3 KAGB Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.

4. Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR belegene Immobilien im Sinne von Absatz 1 und 2 und Gegenstände nach Absatz 3 in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

   a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,

   b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie

   c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

   Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

   Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Die vorstehend in Absatz 1 bis 4 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten 4 Jahren nach der Auflegung 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 für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

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

   b) nur solche Immobilien erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (siehe Anlagegegenstände im Einzelnen – Immobilien), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;

   c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.

5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100-prozentige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

   Die vorstehend in Absatz 5 dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten 4 Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von 6 Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die

Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt. Die vorstehenden Darlehensgrenzen in Höhe von 50 % und 25 % 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 vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Verringerung zurückzuzahlen.

Belastung mit einem Erbbaurecht

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

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

Die Belastung mit einem Erbbaurecht darf nur erfolgen, wenn unvorhergesehene Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten;
- 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 Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- Die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, 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 steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen gemäß § 1 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen zu beachten.

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 Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen

organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,

3. wenn sie von der Europäischen Union, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,

4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,

5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,

6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt

   a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen EUR, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,

   b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder

   c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der 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 Absatzes 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Emittenten investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Emittenten dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Emittenten bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

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

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,

  Anrechnungsbeträge für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

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

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

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Emittenten jeweils bis zu 35 % des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

Mindestliquidität

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

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäfts erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

Soweit im Zeitpunkt der Kreditaufnahme die Kosten hierfür über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt.

Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

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

Insgesamt dürfen die Belastungen 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Derivate zu Absicherungszwecken

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

Die Gesellschaft darf – der Art und dem Umfang eingesetzter 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 gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“) nutzen.

Die Gesellschaft hat für den Derivateeinsatz des Sondervermögens den einfachen Ansatz gemäß der Derivateverordnung gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

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

Komplexe Derivate, die von den vorgenannten Basiswerten abgeleitet sind, dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Grundformen von Derivaten sind:

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

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

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

   und

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

c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

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

e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1

Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

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

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

Das KAGB und die Derivateverordnung 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. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung an.

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 Fondswert (NAV) 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.

Wechselt die Gesellschaft unter Bekanntmachung im nächstfolgenden Jahres- oder Halbjahresbericht zum qualifizierten Ansatz, so gilt Folgendes: Die Gesellschaft darf – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“, und Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind.

Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Sodann wendet die Gesellschaft bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivateverordnung an. Das KAGB und die Derivateverordnung sehen vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Marktrisikopotenzial des Sondervermögens auf bis zu 200 % bezogen auf das Marktrisikopotenzial eines derivatefreien Vergleichsvermögens/ 20 % des Wertes des Sondervermögens gesteigert werden darf.

Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Steigerung hier jedoch grundsätzlich nicht infrage. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagementverfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

Bei dem derivatefreien Vergleichsvermögen handelt es sich um ein virtuelles Portfolio, dessen Wert stets genau dem aktuellen Wert des Sondervermögens entspricht, das aber keine Steigerungen oder Absicherungen des Marktrisikos durch Derivate enthält. Ansonsten muss die Zusammensetzung des Vergleichsvermögens den Anlagezielen und der Anlagepolitik entsprechen, die für das Sondervermögen gelten.

Das virtuelle Vergleichsvermögen für das Sondervermögen wird risikoadjustiert bestimmt, sobald die Gesellschaft zum qualifizierten Ansatz wechselt; über die Grundzüge der entsprechenden Festlegung informiert der Jahres- oder Halbjahresbericht, in dem über den Wechsel des Ansatzes berichtet wird.

Optionsgeschäfte

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

Insbesondere darf die Gesellschaft, soweit sie den qualifizierten Ansatz anwendet, derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrags zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Sondervermögen befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Gesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechts überproportional bis hin zur

Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht,

sodass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

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

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

Wendet die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz an, so darf sie für Rechnung des Sondervermögens Terminkontrakte über Investment-anteile abschließen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Sondervermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

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

Swaps

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

- Zinsgeschäfte,
- Währungsgeschäfte,
- Credit-Default-Swap-Geschäfte

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

Swaptions

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

Credit Default Swaps

Credit Default Swaps sind Kreditderivate, die es ermöglichen, ein potenzielles Kreditausfallvolumen auf andere zu übertragen. Im Gegenzug zur Übernahme des Kreditausfallrisikos zahlt der Verkäufer des Risikos eine Prämie an seinen Vertragspartner. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Swaps entsprechend.

In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

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

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

Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

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

Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivategeschäften 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 Derivategeschäften folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

- täglich fällige Barsicherheiten in Euro

Die von einem Vertragspartner gestellten Sicherheiten müssen u. a. 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.

Umfang der Besicherung

Derivategeschäfte 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.

Die o. g. Anrechnungsbeträge für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners werden im Übrigen im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen auch dann sichergestellt, soweit die Gesellschaft keine Sicherheiten entgegennimmt.

Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (HaircutStrategie)

Bei allen als Sicherheiten angenommenen Vermögensgegenständen wird in Abhängigkeit von der gestellten Sicherheit ein Bewertungsabschlag (Haircut) mit dem jeweiligen Vertragspartner wie folgt definiert:

- Barsicherheiten in Euro mit einem Bewertungsabschlag von 0 %

Die Bewertung der Sicherheiten erfolgt börsentäglich anhand von Vortagesschlusskursen. Soweit der Marktwert der von einem Kontrahenten erhaltenen Sicherheiten bei der Berechnung des Anrechnungsbetrags für das Kontrahentenrisiko abgezogen wird, erfolgt dies unter Berücksichtigung hinreichender Sicherheitsmargenabschläge (Haircuts). Basierend darauf entsteht im Fall der Unterdeckung täglich eine Nachschussforderung.

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.

Wertentwicklung

Bei dem Sondervermögen handelt es sich um ein neu aufgelegtes Sondervermögen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes kann eine historische Wertentwicklung noch nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um den Anlegern die Wertentwicklung des Sondervermögens in der Vergangenheit in nützlicher Weise zu präsentieren.

Die Darstellung der Wertentwicklung nach Auflage des Sondervermögens entnehmen Sie bitte den Darstellungen im jeweiligen Jahres- bzw. Halbjahresbericht und auf der Homepage der Gesellschaft www.sustainablerealestate.de/europe.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens wird in Anlehnung an die BVI-Methode berechnet:

Die Berechnung der Wertentwicklung des Sondervermögens 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 nächsten nach der Ausschüttung ermittelten Inventarwert wieder angelegt betrachtet, obwohl eine solche Wiederanlage tatsächlich nicht erfolgt, sondern die fraglichen Beträge an die Anleger ausgeschüttet werden. Der Kapitalertragsteuer-(Zinsabschlagsteuer-)Betrag und der Solidaritätszuschlag fließen in diese hypothetische 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 historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose und ist keine Indikation für die zukünftige Wertentwicklung.

Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ und „Derivate zu Absicherungszwecken“ dargestellt.

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 „Ausgabe- und Rücknahmepreis“ 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). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapierdarlehens- und Pensionsgeschäften werden mitberücksichtigt.

Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging Vereinbarungen).

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus den §§ 4 und 9 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und § 6 der „Besonderen Anlagebedingungen“.

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

Börsen und Märkte

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

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

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

Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilpreis abweichen.

Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Anteile

Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes nicht gebildet. Für das Sondervermögen können jedoch Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung (z. B. ausschüttende oder thesaurierende Fonds), des Ausgabeaufschlags, 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. Anteile einer Anteilklasse haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Der Wert des Anteils ist für jede Anteilklasse gesondert zu errechnen.

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

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank 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.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Gesellschaft erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil zuzüglich einem Ausgabeaufschlag von 3 % (Ausgabepreis) entspricht. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt monatlich zum zehnten Tag des Monats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden.

Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt (siehe Abschnitt „Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile“), darf währenddessen keine Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgen.

Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangel ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

Rücknahme von Anteilen

Die Rücknahme von Anteilen und die Auszahlung des Anteilwertes erfolgt, vorbehaltlich nachstehender Mindesthalte- und Rücknahmefristen, abweichend von § 98 Absatz 1 Satz 1 KAGB monatlich zum zehnten Tag des Monats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet.

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

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

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

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert ggf. unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ sowie „Risikohinweise – Risiken einer Fondsanlage – Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile“) wird ausdrücklich hingewiesen.

Rücknahme von Anteilen während einer Aussetzung

Sollte die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen aussetzen müssen, gelten für Anleger folgende Bedingungen:

- Anleger können Rückgabeerklärungen weiterhin formwirksam abgeben. Diese gelten nach den Anlagebedingungen als unwiderruflich.

- Die Rücknahme der Anteile erfolgt jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen. Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge ist der nach der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, sofern die Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Der Nettoinventarwert, der Anteilspreis sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden von der Verwahrstelle unter Mitwirkung der Gesellschaft monatlich zum letzten Tag des Monats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet, ermittelt. Die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens ergeben den Nettoinventarwert. Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Bewertungstag bzw. Wertermittlungstag für die Anteile des Sondervermögens ist der letzte Tag eines jeden Monats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet. Von einer Anteilpreisermittlung wird an gesetzlichen Feiertagen im Bundesland Hessen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres abgesehen.

Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Kommen die Bewerter zu einem abweichenden Ergebnis, d. h., führt die Bewertung einer Immobilie durch 2 externe Bewerter zu verschiedenen Verkehrswerten, so wird das arithmetische Mittel angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen. Innerhalb von 2 Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Absatz 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV).

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

Bauleistungen

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 HGB 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 ggf. zeitlich vorgezogen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von den externen Bewertern 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 ggf. 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

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 ggf. die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Emittenten mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Geldmarktinstrumente

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

Derivate

Optionsrechte und Terminkontrakte

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

Das Gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Sondervermögens verkauften Terminkontrakten. Die zulasten des Sondervermögens geleisteten Einschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste im Wert des Sondervermögens berücksichtigt.

Bankguthaben, Festgelder und Investmentanteile

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des 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.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der von Reuters AG ermittelten Devisenkurse der Währung 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.

Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises rechnet die Gesellschaft dem Anteilwert einen Ausgabeaufschlag i. H. v. 3 % des Anteilwertes hinzu. Der Ausgabeaufschlag wird vollständig an die beteiligten Vertriebsstellen ausgezahlt, bzw. von der Gesellschaft vereinnahmt, soweit diese selbst direkt Vertriebsleistungen erbringt. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb ggf. gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag stellt eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar und steht den Vertriebsstellen zu. Die Gesellschaft gibt den Ausgabeaufschlag zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an die vermittelnden Stellen weiter.

Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert kein Rücknahmeabschlag abgezogen.

Rückgabegebühr

Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben, die dem Sondervermögen zusteht und dazu dient, die verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmen unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten zu schützen.

Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr nur erheben, wenn die Rücknahmeverlangen der Anleger innerhalb der letzten zwölf Monate vor einem Abrechnungstag mindestens 1,5 Prozent des Nettoinventarwertes überschreiten (Schwellenwert). Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert

regelmäßig anhand der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils des Sondervermögens, um wesentliche Verwässerungseffekte für die im Sondervermögen verbleibenden Anleger zu vermeiden. Wird der Schwellenwert überschritten, entscheidet die Gesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen, ob sie an diesem Abrechnungstag die Rückgabegebühr erhebt.

Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese bis zu 10 Prozent der Summe der Bruttorückgaben betragen. Bruttorückgaben sind die ermittelten Abflüsse der Anteilrückgaben ohne Verrechnung mit den Zuflüssen infolge von neuen Anteilausgaben der letzten zwölf Monate vor dem Abrechnungsstichtag. Die Gesellschaft legt die konkrete Höhe der Gebühr innerhalb dieser Spanne nach eigenem Ermessen fest. Die so festgelegte Rückgabegebühr gilt für alle Rückgabeaufträge für einen einzelnen Wertermittlungstag. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr je nach Umfang der Rückgabeaufträge an jedem Wertermittlungstag in unterschiedlicher Höhe innerhalb der festgelegten Spanne erheben.

Die Rückgabegebühr berücksichtigt die folgenden geschätzten Liquiditätskosten, die mit der Veräußerung eines anteiligen Anteils aller Vermögenswerte im Portfolio zusammenhängen (Pro-Rata-Ansatz):

- die geschätzten expliziten Transaktionskosten, die dem Sondervermögen beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten direkt entstehen, deren Betrag stabil ist und die im Vorfeld der Transaktion quantifizierbar sind (z. B. Maklergebühren, Handelsabgaben, Steuern und Abwicklungsgebühren);

- die bestmöglich geschätzten impliziten Transaktionskosten, die dem Sondervermögen beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten indirekt entstehen. Bei Immobilienvermögen ergeben sich diese insbesondere aus marktbedingten Bewertungsabschlägen bei zeitnahen Veräußerungen (Liquidationsabschläge) sowie aus den Auswirkungen des Transaktionsvolumens auf dem regionalen Immobilienmarkt. Da die aufsichtsrechtliche Einordnung solcher Abschläge als implizite Transaktionskosten zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, erfolgt deren Berücksichtigung unter Vorbehalt der künftigen Verwaltungspraxis. Diese Kosten können je nach Objektart, Standortqualität und aktueller Marktsituation erheblich variieren.

- Soweit der Pro-Rata-Ansatz keine faire Schätzung der tatsächlichen Liquiditätskosten darstellt, kann die Gesellschaft die Schätzung anpassen, um die erwarteten Liquiditätskosten bei Transaktionen mit ausgewählten Einzelpositionen des Portfolios genauer widerzuspiegeln.

Die Rückgabegebühr hat keine Auswirkungen auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Sondervermögens und den Anteilwert. Die Rückgabegebühr wird vom Anteilwert abgezogen. Der Rücknahmepreis ergibt sich daher aus dem Anteilwert abzüglich der Rückgabegebühr.

Die Gesellschaft veröffentlicht Informationen über die Erhebung einer Rückgabegebühr sowie deren Aufhebung unverzüglich auf ihrer Internetseite.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwertwerden regelmäßig unter www.sustainablerealestate.de/europe veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft kann die Ausgabe und Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Absatz 6 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,

- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,

- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,

- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln,

- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können oder

- die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens gekündigt hat (§ 258 Absatz 1 KAGB).

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

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

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

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen (vgl. hierzu den Abschnitt Verfahren bei Auflösung 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 3 Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung und unter www.sustainablerealestate.de/europe über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form, informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern 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 Homepage der Gesellschaft www.sustainablerealestate.de/europe bekannt gemacht.

Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditätsmanagementsystem.

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 mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Erläuterung des Risikoprofils und Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik des Sondervermögens“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens:

Unter Beachtung der gesetzlichen Mindestliquidität wird für das Sondervermögen aus Rentabilitätsgründen generell eine geringe Liquiditätsquote angestrebt. Anstehende Anteilscheinrücknahmen, Kreditrückführungen und sonstige Aufwendungen (insbesondere Bewirtschaftungskosten) werden in die Liquiditätsplanung einbezogen, um hierfür eine ausreichend freie Liquidität vorhalten zu können. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- 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 Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen 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 erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können, und ermittelt die Auswirkungen auf die Liquiditätsquote. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur sowie der Rücknahmefristen und bezieht sonstige erwartete Liquiditätszu- und -abflüsse (z. B. auslaufende Finanzierungen, Ausschüttungen, beabsichtigte Investitionen) und Erfahrungswerte aus historischen Nettomittelveränderungen ein. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie bei Bedarf entsprechend.

Die Gesellschaft führt vierteljährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren ggf. mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische

Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Ausgabe- und Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Der Einsatz von Verfahren zur Verhinderung von Verwässerungseffekten des Fonds, wie die Erhebung einer Rückgabegebühr ist im Abschnitt „Rückgabegebühr“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter „Risikohinweise – Risiken einer Fondsanlage – Risiko aus der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ sowie „Risikohinweise – Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens im Zusammenhang mit vermehrten Ausgaben oder Rückgaben (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

Vom Sondervermögen zu tragende 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 i. H. v. bis zu 1,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Monatsendwerten 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 % 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 fertigzustellende Immobilien erworben, fällt eine einmalige Vergütung der Gesellschaft i. H. v. bis zu 2,75 % 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 i. H. v. 3,5 % 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 % 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 vorstehenden Absätzen 1 Buchstabe a), 2 sowie 3 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,468 % 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 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 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 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 zulasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;

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

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

l) 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 im 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. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

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 % des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Höchststand des Anteilwertes am Ende der 5 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 % übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,00 % 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 5 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 offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196

KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im 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.

10. Die Gesellschaft hat keine Höchstbeträge für den Ersatz der vorstehend im Absatz 5 a) bis o) und Absatz 6 genannten Aufwendungen vereinbart. Das Sondervermögen wird nur die tatsächlichen Kosten tragen. Sie werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt.

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Abschnitt „Kosten“ des Verkaufsprospektes). Ausgenommen sind die Transaktionskosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Die Gesamtkostenquote beinhaltet ferner keine Kosten und Aufwendungen, die direkt oder indirekt aus der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstehen.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt 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. So wird zugunsten der Vertriebsstellen ein Ausgabeaufschlag von 3 % erhoben. 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 dem Basisinformationsblatt 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 Gesellschaft hat für ihre Geschäftsführer und ihre Mitarbeiter-Vergütungssysteme festgelegt. Übergeordnetes Ziel der Vergütungssysteme ist es, die Leistungen der Mitarbeiter angemessen und marktgerecht zu honorieren und wirksame Leistungsanreize zu setzen. Dabei werden ausdrücklich keine Anreize gesetzt, die zum Eingehen von Risiken verleiten, die nicht mit dem Risikoprofil oder den Anlagebedingungen der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die die Gesellschaft daran hindern könnten, pflichtgemäß im besten Interesse des jeweiligen Investmentvermögens zu handeln.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.quadoro.com/kvg veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Sonstige Informationen

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Gesellschaft gewährt aus dem Sondervermögen an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Weiterhin kann die Gesellschaft aus ihrer Verwaltungsvergütung an Vertriebsstellen, einmalig und/oder wiederkehrend, Vermittlungsentgelte gewähren. Hierbei kann es sich um wesentliche Teile der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft handeln. Dies erfolgt zur Abgeltung von Vertriebsleistungen und kann zusätzlich zur Vergütung gemäß § 11 Ziffer 2 BAB erfolgen.

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens keine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen ggf. gehaltenen Investmentanteile berechnet.

Darüber hinaus werden dem Sondervermögen üblicherweise mittelbar oder unmittelbar im Zusammenhang mit erworbenen Investmentanteilen anfallende Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen berechnet.

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 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 grundsätzlich nicht saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt.

Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sogenannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sogenanntes Ertragsausgleichsverfahren an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge von Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Sondervermögen während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt.

Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

Verwendung der Erträge

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. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen. 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. Die Gesellschaft darf aber bei der Berechnung der Ausschüttung auch Zuführungen aus dem Sondervermögen gemäß § 12 Absatz 1 Ziff. I Nr. 3 KARBV einbeziehen.
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 % der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. 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.
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 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

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

Soweit die Anteile in einem Depot bei der Verwahrstelle verwahrt werden, schreiben deren Geschäftsstellen Ausschüttungen kostenfrei gut. Sofern das Depot bei anderen Banken oder Sparkassen geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger 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. Ausländische Anleger sind Anleger, die in Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien, 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 % (zzgl.

Solidaritätszuschlag). 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 Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des 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 (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuer-erklärung 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer 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 Steuer-abzug 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 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzu-führenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto 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

Bei Veräußerung von Anteilen an dem Sondervermögen unterliegt der Veräußerungsgewinn in Deutschland dem Abgeltungssatz von 25 %.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne 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 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

Darüber hinaus kann die Veräußerung von Anteilen auch im Ausland eine beschränkte Steuerpflicht auslösen (siehe dazu Abschnitt „Beschränkte Steuerpflicht im Ausland“).

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens 3 Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der 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 % bestanden.

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 amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

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 Hinzu-ziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres 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 Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Darüber hinaus kann die Veräußerung von Anteilen auch im Ausland eine beschränkte Steuerpflicht auslösen (siehe dazu Abschnitt „Beschränkte Steuerpflicht im Ausland“).

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Sondervermögens an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Sondervermögens gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

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 Auslands-Immobilienfonds 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; Auslands-Immobilienfonds 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 Auslands-Immobilienfonds 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; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Kranken-versicherungsunternehmen 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; Auslands-Immobilienfonds 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; Auslands-Immobilienfonds 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		

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 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 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, 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 Finanz-institute 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 weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb, der Verkauf oder die Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen löst derzeit keine Grunderwerbsteuer in Deutschland aus. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerb, der Verkauf oder die Rückgabe von Anteilen nach dem Steuerrecht des Auslands, in welchem Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, zu einer ausländischen Grunderwerbsteuer oder vergleichbaren Steuer auf Ebene des Sondervermögens, des verfügenden Anlegers oder der sonstigen Anleger führt oder in Zukunft führen wird.

Beschränkte Steuerpflicht im Ausland

Das Sondervermögen hat Erwerbe im Ausland getätigt, erzielt Einkünfte aus der Bewirtschaftung der erworbenen Immobilien und plant zukünftig weitere Erwerbe und Veräußerungen von Immobilien im Ausland. Dies kann eine persönliche, beschränkte Steuerpflicht der Anleger in diesem ausländischen Belegenheitsland der Immobilie begründen. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht kann der einzelne Anleger sein, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei

Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in dem Belegenheitsland hat. Dies bedeutet, dass der Anleger in dem Belegenheitsland zur Abgabe einer persönlichen Steuererklärung verpflichtet sein kann und dort die auf ihn entfallenden steuerpflichtigen Einkünfte mit dem für ihn anwendbaren Steuersatz versteuern muss. Weiterhin können sich für den Anleger Mitwirkungs- und Auskunftspflichten ergeben, damit das Sondervermögen seine steuerlichen Verpflichtungen im Ausland erfüllen kann.

Die Steuerarten (z. B. Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer) und der anzuwendende Steuersatz kann je nach Land variieren. Im Einzelfall können Freibeträge zur Anwendung kommen, die möglicherweise zu ei- ner Befreiung von der Abgabe einer persönlichen Steuererklärung durch den Anleger führen können.

Die Länder, in denen eine beschränkte Steuerpflicht vorliegt und die Höhe der beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte je Anteil sowie Angaben zum Besteuerungsverfahren werden im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Für Informationen über eine mögliche beschränkte Steuer- und Erklärungspflicht des Anlegers empfehlen wir, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Eine beschränkte Steuerpflicht für den Anleger im Ausland kann sich auch aus der Kombination weiterer mittelbarer oder unmittelbarer Investitionen in dem jeweiligen Land ergeben, sodass die Einkünfte in Summe der beschränkten Steuerpflicht unterliegen können.

Besondere steuerliche Informationspflichten

Das Sondervermögen plant den Erwerb von Immobilien im Ausland, die für die Anleger besondere Informationspflichten begründen können, damit das Sondervermögen seinen steuerlichen Verpflichtungen in dem ausländischen Belegenheitsland nachkommen kann. Dies kann z. B. eine schriftliche Erklärung sein, in der der Anleger der Bekanntgabe seines Namens, seiner Anschrift und seiner Beteiligungshöhe gegenüber der Finanzverwaltung des ausländischen Belegenheitslandes zustimmt.

Für den Fall, dass besondere Informationspflichten für die Anleger bestehen, werden die Details im Jahresbericht bekannt gegeben.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschrankt einkommensteuerpflichtige oder unbeschrankt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewahr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Sonstige 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.

Die Gesellschaft hat mit Kreditinstituten und Wertpapierdienstleistungsunternehmen Vereinbarungen über den Vertrieb der Anteile an dem Sondervermögen geschlossen. Diese Vertriebsstellen können sowohl im eigenen Namen und auf eigene Rechnung als auch im eigenen Namen und auf fremde Rechnung tätig werden und übernehmen es selbst, Anteile am Sondervermögen an Anleger zu vermitteln. Die Vertriebsstellen erbringen vergleichbare Tätigkeiten regelmäßig auch für andere Investmentfonds und vertreiben ggf. noch andere Anlageprodukte.

Daneben werden im In- und Ausland zahlreiche sonstige Dienstleister bei An- und Verkäufen sowie bei der laufenden Verwaltung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften für das Sondervermögen eingesetzt. Es handelt sich z. B. um Bauunternehmen, Wartungsfirmen, Handwerker, Reinigungsdienste, Sicherheitsdienste, Makler, Rechtsanwälte, Steuerberater, technische Gutachter und andere Experten.

Weiterhin übernimmt die Sustainable Real Estate AG im Rahmen eines Beratungsvertrages mit der Gesellschaft die Nachhaltigkeits-prüfung beim Aufbau des Portfolios des Sondervermögens und seiner laufenden nachhaltigen Bewirtschaftung.

Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Die Gesellschaft hat ihre Buchhaltung auf die TAXENIUM Steuerberatungsgesellschaft mbH (vormals Doric Asset Value GmbH), Offenbach am Main, ausgelagert, die neben den ausgelagerten Tätigkeiten auch Buchhaltungsleistungen für Immobilien-Gesellschaften des Sondervermögens erbringt.
- Die Funktion der Internen Revision wurde an die GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main ausgelagert.
- Die Funktionen des Geldwäschebeauftragen sowie seines Stellvertreters werden von der Braus Beratung+Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Schmitten, erbracht.

Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus den vorgenannten Auslagerungen ergeben:

- Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Auslagerungsunternehmen (die Doric GmbH ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen);
- Interessenkonflikte zwischen dem jeweiligen Auslagerungs- und Beratungsunternehmen und den Anlegern;
- Interessenkonflikte zwischen der Gesellschaft bzw. den Anlegern und einem anderen Kunden des jeweiligen Auslagerungs- und Beratungsunternehmens.

Typische Arten von Interessenkonflikten sind z. B.:

- Erzielung eines finanziellen Vorteils oder Vermeidung eines finanziellen Verlustes durch ein Auslagerungsunternehmen zum Nachteil der Gesellschaft oder der Anleger;
- Erbringung einer Dienstleistung durch das Auslagerungs- oder Beratungsunternehmen entgegen den Interessen der Gesellschaft oder der Anleger;
- Bestehen finanzieller oder sonstiger Anreize, die Interessen eines Kunden des Auslagerungs- oder Beratungsunternehmens über die Interessen eines anderen Kunden des Auslagerungs- oder Beratungsunternehmens zu stellen.

Zum Umgang mit bestehenden oder potenziellen Interessenkonflikten setzt die Gesellschaft die im nachstehenden Abschnitt „Interessen-konflikte“ beschriebenen organisatorischen Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen.

Interessenkonflikte

Bei der Gesellschaft können folgende Interessenkonflikte entstehen:

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen sowie deren Gesellschaftern
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft

oder

- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds sowie Interessen anderer Kunden.

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („Window Dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios,
- 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,
- Geschäfte mit Unternehmen, die die gleichen Gesellschafter oder indirekten Gesellschafter teilen,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sogenanntes Late Trading.

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

Die Gesellschaft gewährt aus dem Sondervermögen an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend Vermittlungsentgelte als sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen.

Weiterhin kann die Gesellschaft aus ihrer Verwaltungsvergütung an Vertriebsstellen, einmalig und/oder wiederkehrend, Vermittlungsentgelte gewähren. Hierbei kann es sich um wesentliche Teile der Verwaltungsvergütung der Gesellschaft handeln. Dies erfolgt zur Abgeltung von Vertriebsleistungen und kann zusätzlich zur Vergütung gemäß § 11 Ziffer 2 BAB erfolgen.

Zum 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) die Trennung von Eigenhandel und Kundenhandel.
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte und Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts
- Einrichtung von geeigneten Vergütungssystemen
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. bei der Veräußerung von Finanzinstrumenten
- Grundsätze zur Zuweisung bei Zusammenlegung von Aufträgen
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off-Zeiten)

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30.06. eines Kalenderjahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft, München, beauftragt.
4. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle erhältlich.

Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens

Auflösung des Sondervermögens

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

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln, wenn die Gesellschaft binnen 5 Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe Abschnitt „Ausgabeaussetzung, Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet in diesen Fällen erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden.

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.

Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Mit der Bekanntmachung der Kündigung durch die Gesellschaft wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt.

Die Gesellschaft ist ab Bekanntmachung der Kündigung verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und die Erlöse aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden und der durch die Abwicklung verursachten Kosten an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung zu verteilen. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat..

Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

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

Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

In den Fällen, in denen das Recht der Gesellschaft das Sondervermögen zu verwalten erlischt, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen unter Wahrung der Interessen der Anleger abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt oder mit Genehmigung der BaFin einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung überträgt.

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.

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 Sondervermögens tauschen, dessen Anlagegrundsätze mit den Anlagegrundsätzen dieses Sondervermögens vereinbar sind und von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das zu der Gesellschaft in einer Verbindung im Sinne des § 290 Absatz 1 Satz 1 des Handelsgesetzbuchs steht, verwaltet wird oder
- die Anteile ohne weitere Kosten zurücknehmen.

Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

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

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

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft.

Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme.

Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung sowie auf www.sustainablerealestate.de/europe bekannt, wenn das Sondervermögen ein anderes Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete 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 Halbjahres-bericht des Sondervermögens bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen und der Gesellschaft per dauerhaftem 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 Kapitalverwaltungs-gesellschaft. 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. Die Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft löst für vom Sondervermögen gehaltene deutsche Immobilien Grunderwerbsteuer aus; für im Ausland gehaltene Immobilien hängt dies von der jeweiligen länderspezifischen Zuordnung der Immobilien bei der Kapitalverwaltungs-gesellschaft, dem Sondervermögen oder bei den Anlegern ab (vgl. Hinweise unter „Grunderwerbsteuer“).

Zahlungen an die Anleger, Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen

Zusätzliche Informationen 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 dauerhaftem Datenträger und über www.sustainablerealestate.de/europe.

Weitere Investmentvermögen, die von der Kapital-verwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Von der Gesellschaft werden folgende Investmentvermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind:

- Doric Flugzeugfonds Vierte GmbH & Co. KG
- Doric Flugzeugfonds Fünfte GmbH & Co. KG
- Doric Flugzeugfonds Sechste GmbH & Co. KG
- Doric Flugzeugfonds Achte GmbH & Co. KG
- CD Dritte Immobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- Quadoro Gesundheitscampus Hameln GmbH & Co. Geschlossene Investment KG
- Quadoro Sustainable Real Estate Europe
- Quadoro Sustainable Real Estate Infrastructure
- Quadoro Erneuerbare Energien Europa

Allgemeine 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 aufgestellten “Besonderen Anlagebedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

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

§ 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die 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. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem 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 Auf- gaben 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 oder sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 6 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. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

§ 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 er- warten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
   b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
   c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
   d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
   e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 Prozent 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 Prozent 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 Prozent 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 Prozent 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 Prozent hinaus bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu

berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 Prozent 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 Prozent 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

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

   a) OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt Der 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 in dem jeweiligen Investmentvermögen können grundsätzlich 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 Prozent 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 Prozent des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe von § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

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

§ 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vor- sehen, 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 konzern- angehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 Prozent 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 organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des Absatz 1 Satz 2 abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vor- sehen, 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 Prozent 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen, eine Anrechnung dieser Kredite auf die Grenzen nach Satz 1 findet nicht statt. 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 Prozent 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) soweit möglich, seine Anteile kostenlos in Anteile an einem anderen Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist und von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das zu der Gesellschaft in einer Verbindung im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs steht, verwaltet wird, 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 oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.

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 oder als elektronische Anteilscheine begeben. 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 sowie Zeichnungsanträge insgesamt abzulehnen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.

3. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt zu den in § 10 der Besonderen Anlagebedingungen bestimmten Rücknahmeterminen.

4. 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.

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

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

7. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des 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 Prozent 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 Veräußerungs- erlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 Prozent 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 hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen; 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, falls die Gesellschaft die Anteilrücknahme nur zu einem Rücknahmetermin wiederaufgenommen hat, aber zum darauffolgenden Rücknahmetermin die Anteilrücknahme erneut unter Berufung auf Absatz 6 Satz 1 verweigert.

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

9. Während der Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme können Anleger Rückgabeerklärungen gemäß den Absätzen 3, 4 und 5 abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt dann jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen.

10. 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 Rückgabegebühr

Die Gesellschaft darf eine Rückgabegebühr erheben. Die Rückgabegebühr wird anhand der Bruttorückgaben (ermittelte Abflüsse der Anteilrückgaben ohne Verrechnung mit den Zuflüssen infolge von neuen Anteilausgaben) berechnet und beträgt bis zu 10 % der Bruttorückgaben. Die Rückgabegebühr findet auch Anwendung auf Anteile, für die eine Rückgabeerklärung vorliegt. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen enthält der Verkaufsprospekt.

§ 14 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 Anteil- wert 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 vor- gesehen 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. Es kann zusätzlich eine Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument anfallen)

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 zum jeweiligen Rücknahmetermin gemäß § 12 Abs. 3. Sofern nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gemäß § 12 Absatz 4 und vor Ablauf der Mindesthaltefrist oder der Rückgabefrist die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 6 oder 7 aussetzt, ist der Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge der nach der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, sofern die Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist. Sind die Mindesthalte- und/oder Rückgabefristen zu diesem Wertermittlungstag noch nicht abgelaufen, gilt Satz 2.

5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden, soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes geregelt ist, börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahr- stelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen.

§ 15 Kosten

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

§ 16 Besondere Informationspflichten gegenüber den Anlegern

Die Gesellschaft wird den Anleger gemäß den §§ 300, 308 Absatz 4 KAGB informieren. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

§ 17 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 dem Basisinformationsblatt im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 18 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens 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. Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung nach Satz 1 ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.
2. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat.
3. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 17 Absatz 1 entspricht.

§ 19 Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle in anderen Fällen als durch Kündigung durch die Gesellschaft

1. Im Falle der Abwicklung und Verteilung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle unter Wahrung der Interessen der Anleger nach § 100 Absatz 2 KAGB hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Mit Genehmigung der Bundesanstalt kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.
2. Wird das Sondervermögen durch die Verwahrstelle 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 § 17 Absatz 1 entspricht.

§ 20 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 sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. 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, sofern die neue Verwahrstelle nicht bereits als Verwahrstelle für ein entsprechendes Sondervermögen von der Bundesanstalt genehmigt wurde

§ 21 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.
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 anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen von Angaben in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln; im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB müssen die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB informiert werden.
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 je- doch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden, soweit es sich um eine Änderung der Kosten handelt, die den Anleger begünstigt.

§ 22 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

§ 23 Streitbeilegungsverfahren

Bei Streitigkeiten, an denen Verbraucher beteiligt sind, können sich die Beteiligten an die behördliche Verbraucherschlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Referat VBS 12, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main, https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/BeschwerdenStreitschlichtung/StreitschlichtungBaFin/StreitschlichtungBaFin_node.html) wenden.

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 ausschließlich 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.

Anhang

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

Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland (soweit dieses nicht mehr dem EWR angehört)

Erwerb bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens.

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Quadoro Investment GmbH
Berliner Straße 114 – 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 43802

Gründung
01.12.2008

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital
am 30.09.2024
325 TEUR

Haftendes Eigenkapital
am 30.09.2024
2.498 TEUR

Gesellschafter
Quadoro Genussrechts GmbH (37,5 %)
Berliner Straße 114 – 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 54890

FPWolf Beteiligungs-GmbH & Co. KG (12,5 %)
Eichenweg 14
Burgwedel
Amtsgericht Hannover
HRA 206769

Michael Denk (12,5 %)
Axel Wünnenberg (12,5 %)
Matthias Altenrichter (12,5 %)
Dr. Peter Hein (12,5 %)

Geschäftsführung
Michael Denk,
zugleich Gesellschafter der Quadoro Investment GmbH
Dr. Peter E. Hein,
Zugleich Gesellschafter der Quadoro Investment GmbH
Torben Werner

Aufsichtsrat
Stefan Große,
Vorsitzender
Prof. Dr. Verena Rock,
stellvertretende Vorsitzende
Prof. Dr. Sven Bienert,
Aufsichtsratsmitglied

Verwahrstelle
CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Sitz der Niederlassung
Lilienthalallee 36
D-80939 München

Sitz der Hauptniederlassung
1-3 place Valhubert
75206 Paris Cedex 13 Frankreich
86153 Augsburg

Stammkapital der Hauptniederlassung
1.280.677,00 EUR

Abschlussprüfer
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschafsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRB 107858

Externe Bewerter Immobilien (Ankauf)
Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG
Bockenheimer Anlage 46
60322 Frankfurt am Main

L+P Immobilienbewertungs GmbH
Böheimstraße 8
86153 Augsburg

Externe Bewerter Immobilien (Folge)
Jones Lang LaSalle SE
Bockenheimer Landstraße 55

Groh Möller Partnerschaft Gesellschaft für
Immobilienbewertung
Gotthardstraße 42
80686 München

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:	**Unternehmenskennung (LEI-Code):**
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	52990055VZWAO6AMYD59

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
☐ **Ja**	☒ **Nein**
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: **80 %** ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von **51 %** an nachhaltigen Investitionen[1] ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt:_____%	☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

[1]Bezogen auf die ESG-Bemessungsgrundlage (siehe unten im Abschnitt „*Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?*“)



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben, indem die Aktivitäten des Sondervermögens zielen 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 klimakonforme Immobilien (siehe unten im Abschnitt „*Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*"). Für die Berechnung der 80 %-Quote wird auf den Verkehrswert der klimakonformen Immobilien abgestellt.

Bemessungsgrundlage ist die Summe aus den Verkehrswerten aller vom AIF-Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und den Liquiditätsanlagen (insbesondere Bankguthaben) des Sondervermögens ohne etwaige Derivate („ESG-Bemessungsgrundlage").

In einem Umfang von mindestens 51 % 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 (siehe unten in den Abschnitten (i) „*Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*" und (ii) „*Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*").

Eine Immobilie qualifiziert erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als Klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung und wird erst dann (i) in die 80 %-Quote (d. h. als Immobilie, die auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens ausgerichtet ist) und (ii) bei gleichzeitiger Qualifikation als nachhaltige Investition in die 51 %-Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels dienen.

Das Sondervermögen wendet bestimmte Mieter-Ausschlusskriterien an und schließt zudem Investitionen in Unternehmen (einschließlich Immobilien-Gesellschaften) im Einklang mit den PAB-Mindestausschlüssen aus (siehe unten im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*") aus.

Es wurde kein Referenzwert benannt, um die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen.

Mit **Nachhaltigkeits-indikatoren** wird gemessen, inwieweit die nachhaltigen Ziele dieses Finanzprodukts erreicht werden.

- ***Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?***

  Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert das Sondervermögen mindestens 80 % in Immobilen, deren Klima-Indikator mindestens 50 von 100 Punkten im letzten Kalenderjahr erreicht hat („**Klimakonforme Immobilie**").

Dabei qualifiziert eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als Klimakonforme Immobilie und wird erst dann in die 80 %-Quote einbezogen (d. h. als Immobilie, die auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens ausgerichtet ist).

Der „**Klima-Indikator**“ einer Immobilie wird nach Maßgabe des folgenden proprietären Punktesystems ermittelt, das sowohl die jährlichen betrieblichen CO_2-Emissionen („**Betriebliche CO_2-Emissionen**“) als auch die CO_2-Emissionen aus Baumaterialien und -prozessen seit Errichtung der Immobilie („**Graue CO_2-Emissionen**“) berücksichtigt. Die Betrieblichen CO_2-Emissionen und die Grauen CO_2-Emissionen werden jeweils als Punktzahlen auf einer Skala von 0 bis 100 einbezogen.

Die Berechnung des Klima-Indikators erfolgt durch die Sustainable Real Estate AG, Zürich, Schweiz.

Die beiden Komponenten des Klima-Indikators werden pro Immobilie wie folgt gewichtet: 80 % Betriebliche CO_2-Emissionen + 20 % Graue CO_2-Emissionen.

Betriebliche CO_2-Emissionen

- Die Punktzahl für die Betrieblichen CO_2-Emissionen der Immobilie berechnet sich aus den CO_2-Emissionen im letzten Kalenderjahr in kg/m² auf Basis des CRREM-Tools.
  - CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) wurde von vier europäischen Hochschulen und der Investoren-Initiative GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) entwickelt und vom EU-Förderprogramm Horizon 2020 gefördert. Es stellt somit einen wissenschaftlichen und unabhängigen Ansatz dar.
  - Bezugsfläche ist gemäß CRREM die Bruttofläche. Inputdaten für das CRREM-Tool sind Energieverbrauch bzw. -bedarf gemäß CRREM-Abgrenzung. Die Daten werden durch Abrechnungen der Energielieferanten oder aus anderen sachgerechten Quellen (z. B. Energieausweisen) ermittelt. Für die Berechnung der CO_2-Emissionen werden die Emissionsfaktoren gemäß CRREM herangezogen. Im Fall von Fernwärme erfolgt die Berechnung der CO_2-Emissionen in Einklang mit den Vorgaben von CRREM anhand der Emissionsfaktoren der örtlichen Fernwärmeversorger.
- Berechnung
  - Eine Immobilie, deren Betriebliche CO_2-Emissionen über 100 kg/m² betragen, erhält 0 Punkte.
  - Für Betriebliche CO_2-Emissionen unter 100 kg/m^2 wird die Punktzahl wie folgt berechnet:
    Punktzahl Betriebliche CO_2-Emissionen =
    100 – Betriebliche CO_2-Emissionen in kg/m^2

Graue CO_2-Emissionen

- Die Punktzahl für die Grauen CO_2-Emissionen berechnet sich aus dem „ökologischen Baualter“ der Immobilie. Dieses wird aus dem ursprünglichen Baujahr der Immobilie und ggf. zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen ermittelt.

- Sanierungen führen zu einer „Verjüngung“ des Gebäudes. Der Anteil der durch Sanierungen entstandenen Grauen CO_2-Emissionen wird auf Basis verschiedener Daten abgeschätzt. Dabei werden u. a. Daten herangezogen, die im Auftrag der Generaldirektion Umwelt der Europäischen Kommission erhoben wurden (z.B. im Rahmen des Projekts „*Supporting the development of a roadmap for the reduction of whole life carbon of buildings*“). Damit wird aus dem ursprünglichen Baujahr das ökologische Baualter berechnet.

- Berechnung:

  - Eine Immobilie, deren ökologisches Baualter mindestens 50 Jahre beträgt, erhält 100 Punkte
  - Für ein ökologisches Baualter zwischen 0 und 50 Jahren wird die Punktzahl wie folgt berechnet:

    Punktzahl Graue CO_2-Emissionen =
    2 * ökologisches Baualter

Sofern klimakonforme Immobilien zugleich als nachhaltige Investition qualifizieren, ergeben sich die zusätzlichen Nachhaltig¬keits¬indikatoren für die Einstufung als nachhaltige Investition aus den Voraussetzungen von Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungs¬verordnung (siehe unten in den Abschnitten (i) „*Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*“ und (ii) „*Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*“).

Für die den Mieter-Ausschlusskriterien sowie den PAB-Mindestausschlüssen zugrundeliegenden Nachhal¬tig¬keitsindikatoren, siehe unten im Abschnitt „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“

- ***Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***

  Zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale investiert das Sondervermögen mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage in klimakonforme Immobilien auf Basis ihres Verkehrswerts. Klimakonforme Immobilien tragen zum Umweltziel Klimaschutz (Artikel 9 Buchstabe a) der EU-Taxonomie) bei, da ihre Betrieblichen CO_2-Emissionen und Grauen CO_2-Emissionen verhältnismäßig gering sind. Zudem wird angestrebt, den Klima-Indikator des Portfolios (gebildet aus den Klima-Indikatoren aller Immobilien) kontinuierlich zu verbessern.

  In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass diese klimakonformen Immobilien zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren.

- ***Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?***

  Eine klimakonforme Immobilie kann nur dann als nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren, wenn die nachfolgenden immobilienbezogenen Indikatoren für nachteilige Auswirkungen berücksichtigt werden.

  Das Sondervermögen vermeidet im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen erhebliche Beeinträchtigungen von Nachhaltigkeitszielen, insbesondere indem die beiden nachfolgend benannten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden:

  1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe (Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 der Offenlegungsverordnung-DelVO)
  2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen (Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungsverordnung-DelVO).

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die für Investitionen in Immobilien genannten Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 („**Offenlegungsverordnung-DelVO**“) werden als verbindliches Element der Anlagestrategie des Sondervermögens für alle Immobilieninvestitionen berücksichtigt und dienen grundsätzlich als Indikatoren für eine Bewertung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (siehe unten im Abschnitt „*Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*“).

Eine Investition in eine klimakonforme Immobilie ist indes nur dann als nachhaltige Investition einzustufen, wenn diese die immobilienbezogenen Umweltbelastungen in Anhang 1 Tabelle 1 der Offenlegungsverordnung-DElVO vermeidet und dies anhand der folgenden Prüfungen nachweist:

<u>1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe</u>

Im Einklang mit Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 der Offenlegungs-verordnung-DelVO investiert das Sondervermögen im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobile aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Im Einklang mit Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungs¬verordnung-DelVO investiert das Sondervermögen im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind.

Zur Beurteilung der Energieineffizienz einer Immobilie ist die Formel gemäß Anhang I der Offenlegungsverordnung-DelVO anzuwenden.

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltig-keitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regel-prozesse des Risikomanagements der Gesellschaft berücksichtigt.

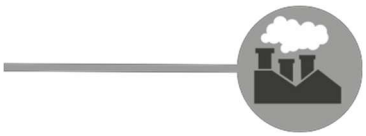
Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Gesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften werden plangemäß keine Investitionen in multinationale Unternehmen vornehmen, sodass die entsprechenden OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen hier nicht anwendbar sein sollten. Beachtet werden indes bei allen nachhaltigen Investitionen die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Dabei wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Sondervermögen entsprechend seiner Anlage¬strategie in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften und nicht in operative Unternehmen investiert.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☒ Ja

Als verbindliches Element seiner Anlagestrategie berücksichtigt das Sondervermögen die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeits¬faktoren auf Basis der immobilienbezogenen Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Offenlegungsverordnung-DelVO wie folgt:

1. Berücksichtigung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Das Sondervermögen investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobile aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder

Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

Indikator für dieses Kriterium ist gemäß Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 Offenlegungsverordnung-DelVO der Anteil der Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden (Verkehrswert der Immobilien, die das Kriterium einhalten, im Verhältnis zum Immobilienvermögen)

2. Berücksichtigung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Bei allen Immobilieninvestitionen berücksichtigt das Sonder-vermögen, ob es sich um eine energieeffiziente Immobilie handelt.

Eine Immobilie gilt als energieeffizient, wenn sie nicht energieineffizient im Sinne der in Anhang 1 der Offenlegungsverordnung-DelVO festge-legten Formel ist.

Es werden Maßnahmen zur Optimierung der Gesamtenergieeffizienz betrachtet, wobei solche Maßnahmen unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Interesse des EU-Umweltziels Klimaschutz erfolgen.

Indikator für die Gesamtenergieeffizienz des Immobilienportfolios ist gemäß Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungsverordnung-DelVO der Anteil energieeffizienter Immobilien (Verkehrswert der energie-effizienten Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen).

Im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen investiert das Sondervermögen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind (siehe oben im Abschnitt „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“).

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regelprozesse des Risiko¬manage¬ments der Gesellschaft berücksichtigt.

Über die Berücksichtigung der beiden vorstehend genannten Indikatoren wird in dem um Anhang IV der Offenlegungsverordnung-DelVO zu ergänzenden Jahresbericht des Sondervermögens berichtet.

☐ Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitions-entscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Das Anlageziel des Sondervermögens besteht darin, Mieterträge aus direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie Erträge auch in Form von Dividenden und Zinsen zu erzielen. Das Sondervermögen strebt einen nachhaltigen Wertzuwachs der Immobilien, stabile Mieterträge und regelmäßige, stabile Ausschüttungen an.

Das Anlageziel soll durch eine professionelle Portfolioverwaltung, durch aktives Asset Management, durch eine sorgfältige Auswahl der Zielregionen, Standorte und Gebäude, durch eine geographische Diversifikation, durch eine Diversifikation nach Nutzungsarten, durch die Auswahl bonitätsstarker Mieter und durch den Abschluss vorwiegend langfristiger Mietverträge erreicht werden.

Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben (siehe oben im Abschnitt „*Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?*“) auf Basis der nachfolgenden verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen

ökologischen Merkmale verwendet werden (siehe nachfolgend im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*“).

- ***Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?***

  Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert das Sondervermögen mindestens 80 % der klimakonforme Immobilien (siehe oben im Abschnitt „*Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*“).

  In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass die klimakonformen Immobilien zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren (siehe oben in den Abschnitten (i) „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und (ii) „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“).

  Dabei qualifiziert eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung 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.

  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:

  - Der Umsatz mit den genannten Aktivitäten macht mindestens 5 % ihres Gesamtumsatzes des Geschäftsjahres aus.
  - Der Geschäftsgegenstand umfasst die Produktion umstrittener Waffen.
  - 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. Nicht angerechnet werden passive Verletzungen des Ausschlusskriteriums (z. B. aufgrund von Übernahme eines Mieters durch ein Rüstungsunternehmen). Die Mietverträge der betreffenden Mieter dürfen jedoch nicht über die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit hinweg verlängert werden.

  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*-Mindest¬ausschlüsse, „**PAB-Mindestausschlüsse**“). Die PAB-Min¬dest¬ausschlüsse 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.

Im Übrigen berücksichtigt das Sondervermögen als verbindliches Element seiner Anlagestrategie die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Basis der immobilienbezogenen Indikatoren in Anhang I, Tabelle 1 der Offenlegungsverordnung-DelVO (siehe oben im Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“

- ***Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?***

  Es besteht keine Verpflichtung, den Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen um einen bestimmten Mindestsatz zu reduzieren.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- ***Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?***

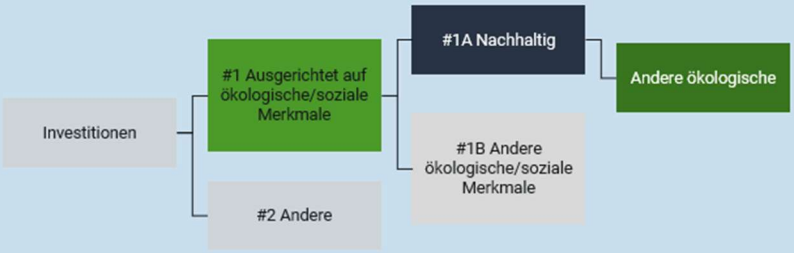
  Die Gesellschaft investiert in Immobilien-Gesellschaften, die kein eigenes Personal beschäftigen und die regelmäßig keinen umfangreichen Geschäftsbetrieb unterhalten. Sofern die Verwaltung dieser Immobilien-Gesellschaften nicht durch Mitarbeiter der Gesellschaft erfolgt, wird im Rahmen der Dienstleister Due Diligence geprüft, ob es Anzeichen für Verstöße gegen Grundsätze verantwortungsvoller Unternehmensführung gibt.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Das Sondervermögen tätigt mittelbare und unmittelbare Investitionen in Immobilien. Die Verkehrswerte der klimakonformen Immobilien fallen in die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale“. Klimakonforme Immobilien, die zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren, fallen zusätzlich in die Unterkategorie „#1A Nachhaltig“ – „Andere ökologische“.

In die Unterkategorie „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ fallen die klimakonformen Immobilien, die nicht zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren. Unter „#2 Andere“ fallen die folgenden Investitionen: Liquiditätsanlagen sowie der Verkehrswert der Immobilien, die nicht als Klimakonforme Immobilien eingestuft sind und daher nicht auf die Erreichung der vom Sondervermögen festgelegten ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet sind. Nach den Anlagebedingungen ist die Vermögensallokation des Sondervermögens wie folgt: Mindestens 80 % de ESG-Bemessungsgrundlage fallen in die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale“; mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage in die Unterkategorie „#1A Nachhaltig“ – „Andere ökologische“; maximal 20 % der ESG-Bemessungsgrundlage in die Kategorie „#2 Andere“.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

- ***Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?***

  Derivate werden ausschließlich für Absicherungszwecke erworben und mit ihnen werden keine ökologischen oder sozialen Merkmale beworben.

Taxonomie-konforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse,** die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

0 Prozent

Die Einhaltung von Artikel 3 der EU-Taxonomie wird weder durch einen Wirtschaftsprüfer bestätigt noch durch einen Dritten überprüft.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens besteht keine Verpflichtung, in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie zu investieren.

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungs-vorschriften.

- **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[2] investiert?**

☐ Ja

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.





Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

[2]Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangs-tätig¬keiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhaus-gasemissions-werte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

  0 Prozent

-

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschafts-tätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berück-sichtigen.**



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

51 Prozent

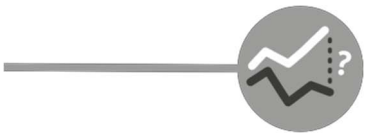


Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen" fallen die folgenden Investitionen: Liquiditätsanlagen sowie der Verkehrswert der Immobilien, die nicht als klimakonforme Immobilien eingestuft und daher nicht auf die Erreichung der von dem Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale ausgerichtet sind.

Auf das gesamte Bruttovermögen des Sondervermögens inklusive der Investitionen, die unter „#2 Andere Investitionen" fallen, finden die PAB-Mindestausschlüsse Anwendung (siehe oben im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*"). Darüber hinaus gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Zur Klarstellung: Es gibt auch keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz für etwaige Derivate, die nicht Bestandteil der ESG-Bemessungsgrundlage sind.



Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das nachhaltige Investitionsziel des Finanzprodukts erreicht wird.

Für das Sondervermögen wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob das Sondervermögen auf die beworbenen ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal ausgerichtet ist.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

https://www.quadoro.com/kvg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:	**Unternehmenskennung (LEI-Code):**
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	52990055VZWAO6AMYD59

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja**	☒ **Nein**
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: **80 %** ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von **51 %** an nachhaltigen Investitionen[1] ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt:_____%	☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

[1]Bezogen auf die ESG-Bemessungsgrundlage (siehe unten im Abschnitt „*Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?*“)



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben, indem die Aktivitäten des Sondervermögens zielen 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 klimakonforme Immobilien (siehe unten im Abschnitt „*Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*"). Für die Berechnung der 80 %-Quote wird auf den Verkehrswert der klimakonformen Immobilien abgestellt.

Bemessungsgrundlage ist die Summe aus den Verkehrswerten aller vom AIF-Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und den Liquiditätsanlagen (insbesondere Bankguthaben) des Sondervermögens ohne etwaige Derivate („ESG-Bemessungsgrundlage").

In einem Umfang von mindestens 51 % 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 (siehe unten in den Abschnitten (i) „*Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*" und (ii) „*Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*").

Eine Immobilie qualifiziert erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als Klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung und wird erst dann (i) in die 80 %-Quote (d. h. als Immobilie, die auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens ausgerichtet ist) und (ii) bei gleichzeitiger Qualifikation als nachhaltige Investition in die 51 %-Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels dienen.

Das Sondervermögen wendet bestimmte Mieter-Ausschlusskriterien an und schließt zudem Investitionen in Unternehmen (einschließlich Immobilien-Gesellschaften) im Einklang mit den PAB-Mindestausschlüssen aus (siehe unten im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*") aus.

Es wurde kein Referenzwert benannt, um die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen.

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die nachhaltigen Ziele dieses Finanzprodukts erreicht werden.

- ***Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?***

  Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert das Sondervermögen mindestens 80 % in Immobilen, deren Klima-Indikator mindestens 50 von 100 Punkten im letzten Kalenderjahr erreicht hat („**Klimakonforme Immobilie**").

Dabei qualifiziert eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als Klimakonforme Immobilie und wird erst dann in die 80 %-Quote einbezogen (d. h. als Immobilie, die auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens ausgerichtet ist).

Der „**Klima-Indikator**" einer Immobilie wird nach Maßgabe des folgenden proprietären Punktesystems ermittelt, das sowohl die jährlichen betrieblichen CO_2-Emissionen („**Betriebliche CO_2-Emissionen**") als auch die CO_2-Emissionen aus Baumaterialien und -prozessen seit Errichtung der Immobilie („**Graue CO_2-Emissionen**") berücksichtigt. Die Betrieblichen CO_2-Emissionen und die Grauen CO_2-Emissionen werden jeweils als Punktzahlen auf einer Skala von 0 bis 100 einbezogen.

Die Berechnung des Klima-Indikators erfolgt durch die Sustainable Real Estate AG, Zürich, Schweiz.

Die beiden Komponenten des Klima-Indikators werden pro Immobilie wie folgt gewichtet: 80 % Betriebliche CO_2-Emissionen + 20 % Graue CO_2-Emissionen.

Betriebliche CO_2-Emissionen

- Die Punktzahl für die Betrieblichen CO_2-Emissionen der Immobilie berechnet sich aus den CO_2-Emissionen im letzten Kalenderjahr in kg/m² auf Basis des CRREM-Tools.
  - CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) wurde von vier europäischen Hochschulen und der Investoren-Initiative GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) entwickelt und vom EU-Förderprogramm Horizon 2020 gefördert. Es stellt somit einen wissenschaftlichen und unabhängigen Ansatz dar.
  - Bezugsfläche ist gemäß CRREM die Bruttofläche. Inputdaten für das CRREM-Tool sind Energieverbrauch bzw. -bedarf gemäß CRREM-Abgrenzung. Die Daten werden durch Abrechnungen der Energielieferanten oder aus anderen sachgerechten Quellen (z. B. Energieausweisen) ermittelt. Für die Berechnung der CO_2-Emissionen werden die Emissionsfaktoren gemäß CRREM herangezogen. Im Fall von Fernwärme erfolgt die Berechnung der CO_2-Emissionen in Einklang mit den Vorgaben von CRREM anhand der Emissionsfaktoren der örtlichen Fernwärmeversorger.
- Berechnung
  - Eine Immobilie, deren Betriebliche CO_2-Emissionen über 100 kg/m² betragen, erhält 0 Punkte.
  - Für Betriebliche CO_2-Emissionen unter 100 kg/m² wird die Punktzahl wie folgt berechnet:
    Punktzahl Betriebliche CO_2-Emissionen =
    100 – Betriebliche CO_2-Emissionen in kg/m²

Graue CO_2-Emissionen

- Die Punktzahl für die Grauen CO_2-Emissionen berechnet sich aus dem „ökologischen Baualter“ der Immobilie. Dieses wird aus dem ursprünglichen Baujahr der Immobilie und ggf. zwischenzeitlich durchgeführten Sanierungen ermittelt.

- Sanierungen führen zu einer „Verjüngung“ des Gebäudes. Der Anteil der durch Sanierungen entstandenen Grauen CO_2-Emissionen wird auf Basis verschiedener Daten abgeschätzt. Dabei werden u. a. Daten herangezogen, die im Auftrag der Generaldirektion Umwelt der Europäischen Kommission erhoben wurden (z.B. im Rahmen des Projekts „*Supporting the development of a roadmap for the reduction of whole life carbon of buildings*“). Damit wird aus dem ursprünglichen Baujahr das ökologische Baualter berechnet.

- Berechnung:

  - Eine Immobilie, deren ökologisches Baualter mindestens 50 Jahre beträgt, erhält 100 Punkte
  - Für ein ökologisches Baualter zwischen 0 und 50 Jahren wird die Punktzahl wie folgt berechnet:
    Punktzahl Graue CO_2-Emissionen =
    2 * ökologisches Baualter

Sofern klimakonforme Immobilien zugleich als nachhaltige Investition qualifizieren, ergeben sich die zusätzlichen Nachhaltig¬keits¬indikatoren für die Einstufung als nachhaltige Investition aus den Voraussetzungen von Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungs¬verordnung (siehe unten in den Abschnitten (i) „*Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?*“ und (ii) „*Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?*“).

Für die den Mieter-Ausschlusskriterien sowie den PAB-Mindestausschlüssen zugrundeliegenden Nachhal¬tig¬keitsindikatoren, siehe unten im Abschnitt „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“

- ***Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***

  Zur Erreichung der beworbenen ökologischen Merkmale investiert das Sondervermögen mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage in klimakonforme Immobilien auf Basis ihres Verkehrswerts. Klimakonforme Immobilien tragen zum Umweltziel Klimaschutz (Artikel 9 Buchstabe a) der EU-Taxonomie) bei, da ihre Betrieblichen CO_2-Emissionen und Grauen CO_2-Emissionen verhältnismäßig gering sind. Zudem wird angestrebt, den Klima-Indikator des Portfolios (gebildet aus den Klima-Indikatoren aller Immobilien) kontinuierlich zu verbessern.

  In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass diese klimakonformen Immobilien zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren.

- ***Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?***

  Eine klimakonforme Immobilie kann nur dann als nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren, wenn die nachfolgenden immobilienbezogenen Indikatoren für nachteilige Auswirkungen berücksichtigt werden.

  Das Sondervermögen vermeidet im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen erhebliche Beeinträchtigungen von Nachhaltigkeitszielen, insbesondere indem die beiden nachfolgend benannten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden:

  1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe (Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 der Offenlegungsverordnung-DelVO)

  2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen (Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungsverordnung-DelVO).

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die für Investitionen in Immobilien genannten Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 („**Offenlegungsverordnung-DelVO**“) werden als verbindliches Element der Anlagestrategie des Sondervermögens für alle Immobilieninvestitionen berücksichtigt und dienen grundsätzlich als Indikatoren für eine Bewertung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (siehe unten im Abschnitt „*Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*“).

Eine Investition in eine klimakonforme Immobilie ist indes nur dann als nachhaltige Investition einzustufen, wenn diese die immobilienbezogenen Umweltbelastungen in Anhang 1 Tabelle 1 der Offenlegungsverordnung-DElVO vermeidet und dies anhand der folgenden Prüfungen nachweist:

<u>1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe</u>

Im Einklang mit Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 der Offenlegungs-verordnung-DelVO investiert das Sondervermögen im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobile aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Im Einklang mit Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungs¬verordnung-DelVO investiert das Sondervermögen im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind.

Zur Beurteilung der Energieineffizienz einer Immobilie ist die Formel gemäß Anhang I der Offenlegungsverordnung-DelVO anzuwenden.

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltig-keitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regel-prozesse des Risikomanagements der Gesellschaft berücksichtigt.

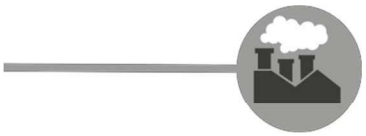
Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Gesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften werden plangemäß keine Investitionen in multinationale Unternehmen vornehmen, sodass die entsprechenden OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen hier nicht anwendbar sein sollten. Beachtet werden indes bei allen nachhaltigen Investitionen die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Dabei wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Sondervermögen entsprechend seiner Anlage¬strategie in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften und nicht in operative Unternehmen investiert.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☒ Ja

Als verbindliches Element seiner Anlagestrategie berücksichtigt das Sonder-vermögen die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeits¬faktoren auf Basis der immobilienbezogenen Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Offenlegungs-verordnung-DelVO wie folgt:

1. Berücksichtigung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Das Sondervermögen investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobile aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder

Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

Indikator für dieses Kriterium ist gemäß Anhang I, Tabelle 1, Nr. 17 Offenlegungsverordnung-DelVO der Anteil der Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden (Verkehrswert der Immobilien, die das Kriterium einhalten, im Verhältnis zum Immobilienvermögen)

2. Berücksichtigung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Bei allen Immobilieninvestitionen berücksichtigt das Sonder-vermögen, ob es sich um eine energieeffiziente Immobilie handelt.

Eine Immobilie gilt als energieeffizient, wenn sie nicht energieineffizient im Sinne der in Anhang 1 der Offenlegungsverordnung-DelVO festge-legten Formel ist.

Es werden Maßnahmen zur Optimierung der Gesamtenergieeffizienz betrachtet, wobei solche Maßnahmen unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Interesse des EU-Umweltziels Klimaschutz erfolgen.

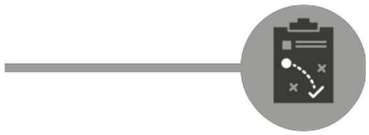
Indikator für die Gesamtenergieeffizienz des Immobilienportfolios ist gemäß Anhang I, Tabelle 1, Nr. 18 der Offenlegungsverordnung-DelVO der Anteil energieeffizienter Immobilien (Verkehrswert der energie-effizienten Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen).

Im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen investiert das Sondervermögen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind (siehe oben im Abschnitt „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“).

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regelprozesse des Risiko¬manage¬ments der Gesellschaft berücksichtigt.

Über die Berücksichtigung der beiden vorstehend genannten Indikatoren wird in dem um Anhang IV der Offenlegungsverordnung-DelVO zu ergänzenden Jahresbericht des Sondervermögens berichtet.

☐ Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitions-entscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Das Anlageziel des Sondervermögens besteht darin, Mieterträge aus direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie Erträge auch in Form von Dividenden und Zinsen zu erzielen. Das Sondervermögen strebt einen nachhaltigen Wertzuwachs der Immobilien, stabile Mieterträge und regelmäßige, stabile Ausschüttungen an.

Das Anlageziel soll durch eine professionelle Portfolioverwaltung, durch aktives Asset Management, durch eine sorgfältige Auswahl der Zielregionen, Standorte und Gebäude, durch eine geographische Diversifikation, durch eine Diversifikation nach Nutzungsarten, durch die Auswahl bonitätsstarker Mieter und durch den Abschluss vorwiegend langfristiger Mietverträge erreicht werden.

Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben (siehe oben im Abschnitt „*Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?*“) auf Basis der nachfolgenden verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen

ökologischen Merkmale verwendet werden (siehe nachfolgend im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*“).

- ***Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?***

  Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert das Sondervermögen mindestens 80 % der klimakonforme Immobilien (siehe oben im Abschnitt „*Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?*“).

  In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass die klimakonformen Immobilien zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren (siehe oben in den Abschnitten (i) „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und (ii) „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“).

  Dabei qualifiziert eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen als klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung 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.

  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:

  - Der Umsatz mit den genannten Aktivitäten macht mindestens 5 % ihres Gesamtumsatzes des Geschäftsjahres aus.
  - Der Geschäftsgegenstand umfasst die Produktion umstrittener Waffen.
  - 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. Nicht angerechnet werden passive Verletzungen des Ausschlusskriteriums (z. B. aufgrund von Übernahme eines Mieters durch ein Rüstungsunternehmen). Die Mietverträge der betreffenden Mieter dürfen jedoch nicht über die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit hinweg verlängert werden.

  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*-Mindest¬ausschlüsse, „**PAB-Mindestausschlüsse**“). Die PAB-Min¬dest¬ausschlüsse 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.

Im Übrigen berücksichtigt das Sondervermögen als verbindliches Element seiner Anlagestrategie die wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Basis der immobilienbezogenen Indikatoren in Anhang I, Tabelle 1 der Offenlegungsverordnung-DelVO (siehe oben im Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“

- ***Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?***

  Es besteht keine Verpflichtung, den Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen um einen bestimmten Mindestsatz zu reduzieren.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- ***Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?***

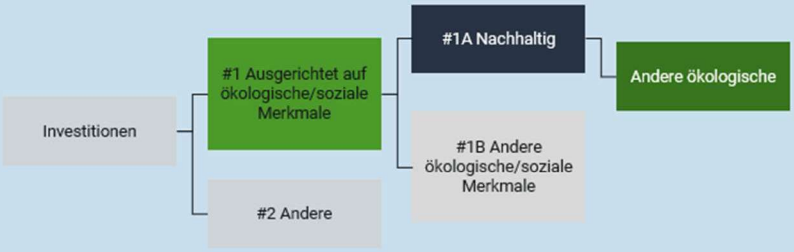
  Die Gesellschaft investiert in Immobilien-Gesellschaften, die kein eigenes Personal beschäftigen und die regelmäßig keinen umfangreichen Geschäftsbetrieb unterhalten. Sofern die Verwaltung dieser Immobilien-Gesellschaften nicht durch Mitarbeiter der Gesellschaft erfolgt, wird im Rahmen der Dienstleister Due Diligence geprüft, ob es Anzeichen für Verstöße gegen Grundsätze verantwortungsvoller Unternehmensführung gibt.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Das Sondervermögen tätigt mittelbare und unmittelbare Investitionen in Immobilien. Die Verkehrswerte der klimakonformen Immobilien fallen in die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale“. Klimakonforme Immobilien, die zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren, fallen zusätzlich in die Unterkategorie „#1A Nachhaltig“ – „Andere ökologische“.

In die Unterkategorie „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ fallen die klimakonformen Immobilien, die nicht zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren. Unter „#2 Andere“ fallen die folgenden Investitionen: Liquiditätsanlagen sowie der Verkehrswert der Immobilien, die nicht als Klimakonforme Immobilien eingestuft sind und daher nicht auf die Erreichung der vom Sondervermögen festgelegten ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet sind. Nach den Anlagebedingungen ist die Vermögensallokation des Sondervermögens wie folgt: Mindestens 80 % de ESG-Bemessungsgrundlage fallen in die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale“; mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage in die Unterkategorie „#1A Nachhaltig“ – „Andere ökologische“; maximal 20 % der ESG-Bemessungsgrundlage in die Kategorie „#2 Andere“.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

- ***Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?***

  Derivate werden ausschließlich für Absicherungszwecke erworben und mit ihnen werden keine ökologischen oder sozialen Merkmale beworben.

Taxonomie-konforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

0 Prozent

Die Einhaltung von Artikel 3 der EU-Taxonomie wird weder durch einen Wirtschaftsprüfer bestätigt noch durch einen Dritten überprüft.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens besteht keine Verpflichtung, in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß Artikel 3 der EU-Taxonomie zu investieren.

Mit Blick auf die EU-Taxonomie-konformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungs-vorschriften.

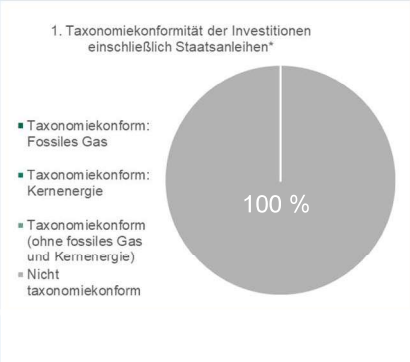
- **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[2] investiert?**

☐ Ja

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.





****Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.***

[2]Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz") beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangs-tätig¬keiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhaus-gasemissions-werte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

- **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

  0 Prozent

-

 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschafts-tätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berück-sichtigen.**



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

51 Prozent

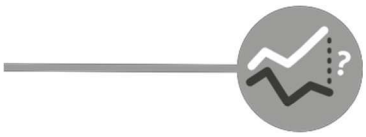


Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen" fallen die folgenden Investitionen: Liquiditätsanlagen sowie der Verkehrswert der Immobilien, die nicht als klimakonforme Immobilien eingestuft und daher nicht auf die Erreichung der von dem Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale ausgerichtet sind.

Auf das gesamte Bruttovermögen des Sondervermögens inklusive der Investitionen, die unter „#2 Andere Investitionen" fallen, finden die PAB-Mindestausschlüsse Anwendung (siehe oben im Abschnitt „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*"). Darüber hinaus gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Zur Klarstellung: Es gibt auch keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz für etwaige Derivate, die nicht Bestandteil der ESG-Bemessungsgrundlage sind.



Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das nachhaltige Investitionsziel des Finanzprodukts erreicht wird.

Für das Sondervermögen wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob das Sondervermögen auf die beworbenen ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal ausgerichtet ist.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

https://www.quadoro.com/kvg/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen