DWS Grundbesitz GmbH

grundbesitz europa

Verkaufsprospekt

einschließlich Anlagebedingungen

Stand: 24. September 2026

Nur für qualifizierte Anleger in der Schweiz

DWS

Hinweise für Anleger in der Schweiz

Das Angebot von Anteilen dieser kollektiven Kapitalanlage (die „Anteile") in der Schweiz richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger, wie sie im Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG") in seiner jeweils gültigen Fassung und in der umsetzenden Verordnung („KKV") definiert sind. Entsprechend ist und wird diese kollektive Kapitalanlage nicht bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA registriert. Dieses Dokument und / oder jegliche andere Unterlagen, die sich auf die Anteile beziehen, dürfen in der Schweiz einzig qualifizierten Anlegern zur Verfügung gestellt werden.

1. Vertreter in der Schweiz

DWS CH AG
Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich

2. Zahlstelle in der Schweiz

Deutsche Bank (Suisse) SA
Place des Bergues 3
CH-1201 Genf

3. Bezugsort der massgeblichen Dokumente

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, das Basisinformationblatt sowie der Jahres- und Halbjahresbericht (sofern vorhanden) können beim Vertreter in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

4. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft sowie deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz bezahlen. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Vertriebstätigkeit;
- Kundenpflege.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Offenlegung des Empfangs der Retrozessionen richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des FIDLEG.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft und deren Beauftragte können im Vertrieb in der Schweiz Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft sind:

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen in der kollektiven Kapitalanlage oder gegebenenfalls in der Produktepalette des Promoters;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase einer kollektiven Kapitalanlage.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. Verwaltungsgesellschaft die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Für die in der Schweiz angebotenen Anteile ist der Erfüllungsort am Sitz des Vertreters. Der Gerichtsstand liegt am Sitz des Vertreters oder am Sitz oder Wohnsitz des Anlegers.

Verkaufsprospekt und Einführung

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz europa“ (das „Sondervermögen“ oder grundbesitz europa) erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblattes und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ (zusammen die „Anlagebedingungen“) sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt.

Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Sondervermögen Interessierten zusammen mit 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 am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des grundbesitz europa zu informieren.

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

Der jeweils gültige Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle.

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.

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

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

Anlagebeschränkungen

US-Personen

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

In Frankreich ansässige Personen

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

Vertriebsgestattungen

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

Durchsetzung von Rechten

Dem Rechtsverhältnis zwischen der DWS Grundbesitz GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“) und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Der Sitz der Gesellschaft ist Gerichtsstand für Klagen des Anlegers gegen die Gesellschaft aus dem Vertragsverhältnis. Anleger, die Verbraucher sind (s. auch nachstehende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben.

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.

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

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

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 10 06 02 in 60006 Frankfurt am Main, Tel.: (069) 9566-33232, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

DWS Grundbesitz GmbH
Frankfurt am Main, 24. September 2026

Die Geschäftsleitung

Inhalt

2 / Verkaufsprospekt und Einführung
6 / Sondervermögen
6 / Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement
6 / Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung
7 / Kapitalverwaltungsgesellschaft
7 / Verwahrstelle
9 / Risikohinweise
26 / Profil des typischen Anlegers
27 / Bewerter und Bewertungsverfahren
29 / Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik
31 / Anlagegegenstände im Einzelnen
35 / Mindestliquidität
35 / Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen
35 / Derivate zu Absicherungszwecken
39 / Wertpapier-Darlehen
39 / Wertpapier-Pensionsgeschäfte
39 / Sicherheitenstrategie
40 / Wertentwicklung
42 / Anteile
44 / Ausgabe und Rücknahme der Anteile
54 / Liquiditätsmanagement
55 / Vergütungen, Aufwendungen, Kosten
59 / Vergütungspolitik
60 / Ermittlung und Verwendung der Erträge
61 / Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert
62 / Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften
70 / Auslagerungen
70 / Dienstleister
70 / Interessenkonflikte
73 / Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer
73 / Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB
73 / Regelungen zur Abwicklung und Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse
75 / Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden
76 / Anhang: Auslagerungen und Dienstleister
81 / Anhang: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten
92 / Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

94 / Externe Bewerter
95 / Allgemeine Anlagebedingungen
104 / Besondere Anlagebedingungen
112 / Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen: Staaten

Sondervermögen

Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen

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

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

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 dazu ergangenen Verordnungen, dem Investmentsteuergesetz („InvStG") und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen" und „Besondere Anlagebedingungen"). Anlagebedingungen für ein Sondervermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin") genehmigt werden.

Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.

Die Gesellschaft kann für ein Sondervermögen verschiedene Anteilklassen auflegen, mit denen jeweils unterschiedliche Rechte insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale verbunden sein können.

Seit 1. April 2008 sind Anteile von zwei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Verwaltungsvergütung sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „RC" und „IC". Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag" sowie unter „Kosten" beschrieben. Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse IC am 1. April 2008 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilklasse RC. Die Währung beider Anteilklassen lautet auf Euro.

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

Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risikomanagement

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen" und „Besonderen Anlagebedingungen", das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte – jeweils in aktueller Fassung – sind in gedruckter Form unentgeltlich bei der Gesellschaft und bei der DWS Investment GmbH (E-Mail-Adresse/Anschriften s. Rückseite des Verkaufsprospekts), wo sie schriftlich (E-Mail genügend) angefordert werden können, erhältlich. Zudem sind diese auch in elektronischer Form auf den Internetseiten der Gesellschaft sowie der DWS Investment GmbH, die für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen erbringt, abrufbar. Die Adressen der Internetseiten befinden sich auf der Rückseite dieses Verkaufsprospekts.

Der Anleger kann zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Sondervermögens verlangen. Diese sind in elektronischer Form oder in schriftlicher Form auf Anfrage bei der Gesellschaft (E-Mail-Adresse/Anschrift s. Rückseite des Verkaufsprospekts) unentgeltlich erhältlich.

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

Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung

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

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin"). Änderungen der

Anlagegrundsätze des Fonds sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die zurücknehmende Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile entweder ohne weitere Kosten unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen (siehe Abschnitt „Mindesthalte- und Rückgabefristen") zurückzunehmen oder – soweit möglich – ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwendungserstattungen oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in einer verständlichen Art und Weise per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen 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 Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte zu informieren.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen sowie Anlagegrundsätzen treten diese vier (4) Wochen nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens vier (4) Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Angaben über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Zusammensetzung deren Geschäftsführung und des Aufsichtsrates, deren Gesellschafter, die bestellten externen Bewerter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle sind unter „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle, Gremien und externe Bewerter" dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

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

Verwahrstelle

Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die State Street Bank International GmbH mit Sitz in München die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Sie ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht und unterliegt der Überwachung durch die BaFin. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts unter „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien".

Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle prüft das Eigentum der Gesellschaft an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und an den sonstigen nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen, führt Aufzeichnungen über sämtliche vorgenannten Vermögensgegenstände, bei denen sie sich über die Eigentümereigenschaft der Gesellschaft vergewissert hat, und hält diese Aufzeichnungen auf dem neuesten Stand. Des Weiteren ist sie mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, welches eine Trennung der Verwaltung des Sondervermögens und der Verwahrung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei Unterverwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die

Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage von Mitteln des Sondervermögens in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben mit den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen vereinbar sind. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage dieser Mittel in Bankguthaben sowie Verfügungen über diese zu erteilen.

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

Weiterhin hat die Verwahrstelle 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 einer Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung einer Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft hält.
- Belastungen von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle.
- Die Aufnahme von Krediten nach Maßgabe der §§ 199 und 254 bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle.
- Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entsprechen.
- Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt.
- Des Weiteren hat die Verwahrstelle dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden sowie die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin, es sei denn, der Wechsel erfolgt zu einer Verwahrstelle, die die BaFin bereits als Verwahrstelle eines anderen Immobilien-Sondervermögens genehmigt hat. In diesem Falle hat die Gesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle lediglich mitzuteilen.

Unterverwahrung

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

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

Eine Verwahrung insbesondere ausländischer Wertpapiere bei weiteren Unterverwahrern im Ausland ist grundsätzlich möglich, über die Beauftragung wird die Verwahrstelle die Gesellschaft entsprechend informieren.

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 Vermögensgegenstands haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, es sei denn, der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstands bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

Zusätzliche Informationen zur Verwahrstelle, zu Unterverwahrern und möglichen Interessenkonflikten

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

Kein Einsatz eines Prime Brokers

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

Risikohinweise

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

Veräußert der Anleger Anteile an dem Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem der Wert eines Anteils (Anteilwert) am Sondervermögen im Vergleich zu dem Anteilwert, zu dem der Anleger Anteile erworben hat, gesunken ist, z.B. weil die Werte der Vermögensgegenstände im Sondervermögen gefallen sind oder Verbindlichkeiten angestiegen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Zahlt der Anleger bei Erwerb der Anteile zusätzlich zu dem Anteilwert einen Ausgabeaufschlag (auch „Agio" genannt), so muss der Anteilwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Anteile mindestens einen Wert erreicht haben, der dem Anteilwert zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils zuzüglich des Ausgabeaufschlags entspricht, damit der Anleger bei Veräußerung seiner Anlage keinen Verlust erleidet. Der Anleger kann sein in das Sondervermögen investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht nicht.

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

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

Risiken einer Anlage in das Sondervermögen

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

Schwankungen des Anteilwertes

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

Anleger der Anteilklassen RC und IC, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Sondervermögens erworben haben oder erwerben („Neuanleger"), und Anleger der Anteilklassen RC und IC, die vor dem 22. Juli 2013 Anteile des Sondervermögens erworben haben ("Bestandsanleger") und je Kalenderhalbjahr diese Anteile im Wert von mehr als 30.000 EUR zurückgeben möchten, werden zudem auf folgende besondere Risiken hingewiesen:

Längere Mindestbindung für Neuanleger und bestimmte Bestandsanleger

Neuanleger, d.h. Anleger, die ihre Anteile nach dem 21. Juli 2013 erworben haben („Neuanleger"), können ihre Anteile – ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrags – immer erst nach Ablauf einer Frist von 24 Monaten, die dem vom Anleger verlangten Rücknahmetermin unmittelbar vorausgehen müssen und während derer der Anleger die Anteile durchgehend gehalten haben muss („Mindesthaltefrist"), und einer Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten („Rückgabefrist") zurückgeben. Nähere Einzelheiten hierzu siehe Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", dort Abschnitt „Mindesthalte- und Rückgabefristen". Neuanleger können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten und damit im Vergleich zu solchen Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dies

kann sich zudem im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken.

Bestandsanleger – dies sind Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben („Bestandsanleger") – können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR ohne Beachtung von Mindesthalte- und Rückgabefristen zurückgeben. Über diesen Betrag hinausgehende Anteilvolumina können Bestandsanleger nur dann zurückgeben, wenn sie die Anteile bereits 24 Monate gehalten haben (was bei einem Erwerb vor dem 22. Juli 2013 immer der Fall ist) und eine Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten einhalten.

Die vorstehend beschriebenen Risiken für Neuanleger, die sich aus der längeren Mindestbindung ergeben, gelten ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten und die die Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten einzuhalten haben und damit einer längeren Mindestbindung unterliegen als im Falle einer täglichen Rückgabemöglichkeit ohne Einhaltung einer solchen Rückgabefrist.

Besonderes Preisänderungsrisiko für Neuanleger und bestimmte Bestandsanleger
Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten kann der Wert je Anteil fallen, z.B. weil die Werte der Vermögensgegenstände des Sondervermögens unter deren jeweiligen Erwerbspreis gefallen sind, zu dem sie für das Sondervermögen angekauft wurden. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger bei Verkauf seiner Anteile nach Ablauf der vorgenannten Fristen erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis (s. zum Ausgabe- und Rücknahmepreis das Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", dort den Abschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises") 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. Der von ihnen erzielte Rücknahmepreis liegt ggf. unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe, also ohne eine Mindesthalte- oder Rückgabefrist einhalten zu müssen, erzielen. Das vorstehend für Neuanleger beschriebene Preisänderungsrisiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten und damit eine Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten einzuhalten haben.

Beeinflussung des individuellen Anlageergebnisses 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.

Auswirkungen von Ausschüttungen/Zwischenausschüttungen
Da der Ausschüttungsbetrag dem Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich in der Folge mit dem Tag der Ausschüttung (Ex-Tag) bzw. der Zwischenausschüttung (Ex-Tag) der Anteilwert jeder Anteilklasse um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

Auswirkungen von Zuführungen aus dem Sondervermögen/ Substanzausschüttungen auf den Anteilwert
Macht die Gesellschaft davon Gebrauch, die Ausschüttung des Sondervermögens für ein Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags im Sinne des § 18 Abs. 1, Satz 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) aufzustocken und damit eine Substanzausschüttung vorzunehmen, d.h. eine Ausschüttung, die nicht aus realisierten Gewinnen sowie Gewinnvorträgen aus den Vorjahren im Sondervermögen erfolgt (s. dazu auch die Ausführungen im Kapitel „Ermittlung und Verwendung der Erträge"), so wird sich – ebenso wie bei der regulären jährlichen Ausschüttung oder einer Zwischenausschüttung – der Wert des Sondervermögens und damit der Anteilwert in der Folge mit dem Tag der Ausschüttung verringern. Gleiches gilt, wenn bei einer Zwischenausschüttung eine Substanzausschüttung im vorbeschriebenen Sinne vorgenommen wird.

Substanzausschüttungen können das künftige Ausschüttungspotential reduzieren.

Risiko der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen
Die Gesellschaft darf die Ausgabe und Rücknahme der Anteile aussetzen. Die Aussetzung der Rücknahme der Anteile betrifft auch Anteile, für die ein Anleger bereits eine Rückgabeerklärung unter Einhaltung der Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten eingereicht hat, diese jedoch vor der Rücknahmeaussetzung nicht mehr bedient wurde, sowie auch Anteile, welche vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden und für die ein Bestandsanleger unter Beachtung der Obergrenze von EUR 30.000, die pro Kalenderhalbjahr zurückgegeben werden kann, einen Rückgabeauftrag, für den keine Rückgabefrist gilt, erklärt hat.

Im Falle einer Aussetzung sind drei Sachverhaltskonstellationen möglich:

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 beispielsweise 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 bis zur Unmöglichkeit deren Bewertung (z. B. bei Naturkatastrophen), 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.

2. Aufsichtsrechtliche Anordnung der BaFin (§ 98 KAGB)
   Die BaFin kann nach Anhörung der Gesellschaft anordnen, dass die Gesellschaft die Ausgabe und die Rücknahme der Anteile auszusetzen oder wiederaufzunehmen hat. Dies geschieht insbesondere dann, wenn Risiken für den Anlegerschutz oder die Finanzstabilität bestehen, die bei vernünftiger und ausgewogener Betrachtung eine Aussetzung oder Wiederaufnahme der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erforderlich machen. Zudem soll die BaFin nach Anhörung der Gesellschaft die Aussetzung der Rücknahme anordnen, wenn die Gesellschaft die Aussetzung der Rücknahme trotz Vorliegens außergewöhnlicher Umstände, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen, nicht vornimmt. Auch soll die BaFin nach Anhörung der Gesellschaft die Rücknahme aussetzen, wenn die Gesellschaft im Fall des § 257 KAGB der Verpflichtung zur Aussetzung nicht nachkommt. Solange die Rücknahme ausgesetzt ist, dürfen keine Anteile ausgegeben werden.
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 weitere Einzelheiten zu einer Aussetzung gemäß § 257 KAGB unter den nachfolgend beschriebenen „Risiken im Falle einer Rücknahmeaussetzung" sowie im Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger" sowie in § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen die Regelung „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung".

Risiken im Falle einer Rücknahmeaussetzung

Unabhängig von der Sachverhaltskonstellation, die der Aussetzung zugrunde liegt, bestehen für Anleger folgende Risiken: Auch im Fall einer Aussetzung kann der Anteilwert sinken, beispielsweise, wenn die Gesellschaft dazu gezwungen ist, Immobilien während der Aussetzung unter Verkehrswert oder gar mit sehr erheblichen Abschlägen zu veräußern (Wertminderungsrisiko) und der Anleger sein investiertes Kapital teilweise oder in Gänze verliert (Totalverlustrisiko). Der Anteilpreis kann nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen niedriger liegen als derjenige vor der 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 sein investiertes Kapital ganz oder teilweise für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung steht (Verfügbarkeitsrisiko). Zudem besteht das Risiko, dass Anteile über einen Sekundärmarkt (z.B. Börse) nur mit erheblichen Abschlägen veräußert werden können. Auch besteht das Risiko, dass aus einer vorübergehenden Aussetzung eine dauerhafte Aussetzung bis hin zur Abwicklung des Sondervermögens wird. Eine Abwicklung des Sondervermögens kann längere Zeit, gegebenenfalls mehrere Jahre, in Anspruch nehmen, in denen der Anleger keinen Zugriff, auch nicht teilweise, auf sein investiertes Kapital hat.

Insbesondere in dem Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme wegen mangelnder Liquidität (§ 257 KAGB) kann der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme zu einem Wert unterhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswertes zu veräußern. So ist es der Gesellschaft im Falle einer Aussetzung gemäß § 257 KAGB gestattet, Immobilien und Immobilien-Gesellschaften zu einem Preis zu veräußern, der um bis zu 10% unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegt, sofern auch zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme nicht ausreichend Liquidität im Sondervermögen vorhanden ist, um die Rücknahmeaufträge der Anleger zu befriedigen. Der vorgenannte Prozentsatz von 10% erhöht sich auf 20%, wenn auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme nicht im ausreichenden Maße Liquidität im Sondervermögen zur Bedienung der vorliegenden Rücknahmeaufträge vorhanden ist. Der Anteilwert nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann dadurch deutlich niedriger liegen als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel zur Bedienung der eingegangenen Rücknahmeaufträge nicht aus, etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht innerhalb des vorgenannten Zeitraums durch die Gesellschaft beschafft werden kann, hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.

Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen, nicht jedoch vor Ablauf der für den jeweiligen Rücknahmeauftrag anwendbaren Mindesthalte- sowie Rückgabefrist.

Risiken aus der Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft/ Abwicklung 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 Beteiligungen an dem Sondervermögen zu verteilen. Erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft in anderen Fällen als durch Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens, beispielsweise, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet wird, wickelt die Verwahrstelle das Sondervermögen ab. Für den Anleger besteht in beiden Situationen, sei es die Abwicklung durch die Gesellschaft im Falle deren Kündigung oder die Abwicklung durch die Verwahrstelle, das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und dass ihm das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte, gegebenenfalls auch für längere Zeit nicht zur Verfügung stehen, weil eine Abwicklung auch über einen Zeitraum von mehreren Jahren gehen kann. Auch das Verlustrisiko für den Anleger besteht, so zum Beispiel, wenn die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle die Vermögenswerte des Sondervermögens nur mit Abschlägen vom Verkehrswert, gegebenenfalls auch erheblichen Abschlägen, während des Abwicklungszeitraums veräußern können. Wenn die Fondsanteile nach Abwicklung des Sondervermögens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

Zusätzliche Risiken bei Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle zum Zwecke der Abwicklung
Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen Steuern, z.B. Grunderwerbsteuern und sonstige Kosten, wie z.B. Gerichts- und Notarkosten aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile an dem Sondervermögen nach Beendigung der Abwicklung aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragsteuern belastet werden.

Risiko der Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen
Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (s. Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung"). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein bzw. den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Gesellschaft kann zum Beispiel durch Änderungen der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens derart ändern, dass aufgrund der geänderten Anlagebedingungen die aktuellen Anlagegrundsätze nicht mehr mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Sondervermögens vereinbar sind, oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen (Verschmelzung)
Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile entweder ohne weitere Kosten (mit Ausnahme der Kosten, die zur Deckung der Auflösungskosten einbehalten werden) unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen (s. Abschnitt „Mindesthalte- und Rückgabefristen") zurückgeben, oder soweit möglich, kostenlos in Anteile eines anderen Sondervermögens umtauschen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist und ebenfalls von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens auf dieses 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 Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kann der Anleger mit Steuern belastet werden, etwa, wenn der Wert der erhaltenen Anteile höher ist als der Wert der alten Anteile am Sondervermögen zum Zeitpunkt der Anschaffung.

Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft
Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen (s. § 17 „Allgemeine Anlagebedingungen"). Das Sondervermögen bleibt dadurch unverändert, so wie auch die Stellung des Anlegers. Der Anleger muss aber im Rahmen der Übertragung entscheiden, ob er die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für ebenso geeignet hält wie die bisherige. Wenn er in das Sondervermögen unter neuer Verwaltung nicht investiert bleiben möchte, muss er seine Anteile zurückgeben, dies unter Beachtung der für ihn gegebenenfalls anwendbaren Mindesthalte- und Rückgabefrist. Einzelheiten zu den Voraussetzungen für die Rücknahme von Anteilen sind im Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", dort Abschnitt „Rücknahme von Anteilen" beschrieben. Bei der Rückgabe von Anteilen können Ertragsteuern anfallen.

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

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

Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem, z.B. bei nur kurzer Anlagedauer, den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar gänzlich aufzehren.

Einstellung der Ausgabe neuer Anteile
Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Abs. 1 Satz 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Anleger müssen daher damit rechnen, dass sie nach ihrer Erstinvestition keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen – zumindest zeitweilig – mehr erwerben können. Die hierdurch gleichzeitig hervorgerufene eingeschränkte Verfügbarkeit von Anteilen an dem Sondervermögen kann ferner dazu führen, dass ein Anleger auch von Dritten keine weiteren Anteile an dem Sondervermögen erwerben kann (sofern solche Drittangebote überhaupt bestehen) oder nur zu einem Preis, der deutlich über dem von der Gesellschaft bzw. der Verwahrstelle ermittelten Wert eines Anteils liegt.

Ermessensausübung bei der Verwaltung des Sondervermögens
Die Gesellschaft verwaltet das Sondervermögen nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und „Besonderen Anlagebedingungen". Für den Anleger besteht das Risiko, dass die Gesellschaft trotz Handelns nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen bei Ankauf, Bestandshaltung und/oder Verkauf falsche Einschätzungen bzgl. der Markt- oder Standortentwicklung trifft. So kann die Gesellschaft beispielsweise im Hinblick auf einen wirtschaftlich günstigen Ankaufs- und Verkaufszeitraums und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standortes eine fehlerhafte Einschätzung vornehmen, die sich negativ auf den Wert der Fondsanlage des Anlegers auswirkt.

Nachhaltigkeitsrisiken

Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (im Englischen „Environmental, Social, Governance" – „ESG"), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der für Rechnung des Sondervermögens getätigten Investitionen, damit auf den Wert des Sondervermögens in Gänze und der Anteile am Sondervermögen – bis hin zum Totalverlust – sowie die Reputation der Gesellschaft haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle bekannten und in den nachstehenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten, wie das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko oder das operationelle Risiko erheblich einwirken.

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

Ferner können im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft sogenannte Transitionsrisiken eintreten. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund von nationalen oder europäischen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang – sowohl auf Käufer- als auch auf Mieterseite – nach emissionsintensiven Immobilien realisieren. Die Unveräußerbarkeit einer energieintensiven oder einer ansonsten unter Nachhaltigkeitsstandards mangelbehafteten Immobilie oder die Veräußerbarkeit einer solchen Immobilie zu einem Kaufpreis deutlich unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert werden sich negativ auf die Wertentwicklung des Sondervermögens und damit die Rendite der Anlage eines Anlegers in dieses Sondervermögen auswirken können. Entsprechendes gilt, wenn eine energieintensive Immobilie oder eine solche mit ansonsten negativen Nachhaltigkeitsstandards nicht oder nur zu sehr ungünstigen Mietkonditionen vermietet werden kann. Zudem können sich für Immobilien aus potentiellen oder realisierten Nachhaltigkeitsrisiken nachteilige Fremdfinanzierungsbedingungen, z.B. durch deutlich erhöhte Zins- und Tilgungskonditionen, ergeben oder eine Fremdfinanzierung überhaupt nicht mehr zu erlangen sein. Auch daraus können sich negative Folgen für den Wert des Sondervermögens und damit den Wert der vom Anleger gehaltenen Fondsanlage ergeben.

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere (wie z.B. Aktien oder Anleihen) hält, können Nachhaltigkeitsrisiken auch zu negativen Auswirkungen auf den Marktpreis dieser Vermögensgegenstände führen, und damit zu einer – auch erheblichen – Wertminderung des Sondervermögens und damit der vom Anleger gehaltenen Anteile an diesem Sondervermögen führen. Das Reputationsrisiko, das aus nicht nachhaltigem Handeln von Emittenten entsteht, kann sich ebenfalls negativ auf den Wert der Fondsanlage auswirken.

Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Sondervermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Sondervermögens resultiert. Solche Schwankungen beim Marktwert sind insbesondere auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Immobilienpreisen, Mietniveau, Zinssätzen

und Wechselkursen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen.

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

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

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

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell in Immobilien liegende Risiken, wie Leerstände, Mietausfälle, sinkendes Mietniveau, Vermietungskosten sowie Schwankungen der Immobilienrendite, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr oder weniger geeignet ist. Der Standort einer Immobilie kann sich aufgrund vielfältiger Faktoren, z.B. durch Verschlechterung der Verkehrsanbindung oder erhöhte Umwelt- oder Immissionsbelastung, nachteilig verändern, was sich negativ auf die Wertentwicklung der Immobilie auswirken kann. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht vorhergesehen wurden. Diese Risiken können eintreten, selbst wenn die Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur anstrebt. Auch trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit können die vorgenannten Risiken eintreten.
- 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 Drittgeschädigter ausgesetzt sein könnte (auch „Grundbesitzhaftungsrisiken" 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 Risiken aus 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.
- Zudem akzeptieren Versicherer im Regelfall die Geltung solcher Entschädigungshöchstgrenzen nur noch über größere Immobilienportfolios hinweg, d.h. nicht mehr für ein einzelnes Sondervermögen. So gilt ein Versicherungslimit für Elementarschäden regelmäßig nicht nur für die Immobilien des Sondervermögens, sondern für sämtliche Immobilien aller weiteren Sondervermögen, die von der Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden. Das Versicherungslimit für Terrorrisiken gilt üblicherweise – oder wie im Fall von Grundbesitzhaftungsrisiken gegebenenfalls – für sämtliche Immobilien aller in Immobilien investierenden Investmentportfolios, die von der Gesellschaft und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden. Realisieren sich innerhalb einer Versicherungsperiode Risiken aus Elementarschäden, Terrorrisiken und/oder Grundbesitzhaftungsrisiken, für die die mit den jeweiligen Versicherern vereinbarten Entschädigungshöchstgrenzen nicht ausreichen, z.B. weil das Versicherungslimit bereits durch Immobilien anderer von der Gesellschaft oder ihren verbundenen Unternehmen verwalteter Immobilienportfolios aufgebraucht wurde, so besteht ggf. nur ein teilweiser, im schlimmsten Falle gar überhaupt kein Versicherungsschutz für die Immobilien, die zum Sondervermögen gehören. Dadurch könnte das Sondervermögen – im Fall von Elementarschäden und/oder Schäden aus Terrorrisiken je nach Risiko und Umfang des Versicherungsschutzes – sein in die jeweilige Immobilie investiertes Kapital und – mangels Mietertrags – auch prognostizierte Einnahmen ganz oder teilweise verlieren. Im Zusammenhang mit der geschädigten oder zerstörten Immobilie eingegangene Verpflichtungen, z.B. Verpflichtungen aus vereinbarten Hypotheken oder Grundschulden, müssten zudem weiterhin erfüllt werden.

Schäden und Haftungsrisiken, die nur teilweise oder gar nicht versichert sind, könnten sich also infolge des Eintritts der vorstehend beschriebenen Risiken im erheblichen Maße negativ auf die Rendite des Sondervermögens und damit den Anteilwert des Anlegers auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird das Sondervermögen üblicherweise einen Selbstbehalt zu tragen haben, was eine ebensolche negative Auswirkung auf die Rendite des Sondervermögens und den Anteilwert des Anlegers haben kann.

- 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 dauerhaft beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.
- Aufgrund der Ausbreitung von Epidemien und Pandemien kann es zu Störungen des öffentlichen Lebens und des Immobilienmarktes kommen. Dies kann insbesondere dazu führen, dass in den betroffenen Gebieten vom Gesetzgeber oder Behörden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Nutzungsuntersagungen, Ausgangssperren sowie Mieterschutzregelungen angeordnet werden, die zu Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen führen können.
- Die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung kann sich nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge der Änderung von Gesetzen und/oder der Rechtsprechung zusätzliche Belastungen und Einschränkungen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien eintreten, die bei Erwerb der Immobilien nicht vorhersehbar sind. Zum Beispiel können neue Mietpreisregulierungen zu geringeren Mieteinnahmen führen als ursprünglich beim Erwerb von Immobilien geplant.
- Risiken aus Altlasten (wie z.B. Bodenverunreinigungen, Einbauten aus Asbest) oder sonstige Boden- und Baugrundrisiken (wie ungünstige Bodenverhältnisse für die Tragfähigkeit des Gebäudes) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken durch Schäden dieser Art nicht auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich vielfältige Risiken in der Planungs- und Herstellungsphase ergeben, welche zu Erhöhungen der Herstellungskosten und Verzögerungen der Fertigstellung führen können. Gründe können etwa eine fehlerhafte Projektplanung, Änderungen in der Bauleitplanung, Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung und/oder nachträgliche Genehmigungserfordernisse, Einwände Dritter (z.B. Nachbarn), eine Insolvenz und/oder Schlechtleistungen der an der Planung und Herstellung der Immobilie beteiligten Unternehmen, unerwartete Abweichungen der kalkulierten Kosten (einschließlich Preiserhöhungen von Baumaterial) oder Verzögerungen im Bauablauf (zum Beispiel aufgrund witterungsbedingter Faktoren) sein. Verzögerungen der Fertigstellung können zudem – mit negativer Auswirkung auf die geplanten Mieteinnahmen – zu einer späteren Übergabe der Mietfläche an Mieter führen oder sogar vertragliche Rücktrittsrechte des Mieters begründen. Diese Risiken können sich auch bei Abschluss von Generalunternehmerverträgen mit ausgewählten Vertragspartnern ergeben. Zudem kann der Erfolg der Vermietung von der Nachfragesituation erst im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig sein, sodass hier ein höheres Prognoserisiko (d.h. ein Risiko, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, auf deren Grundlage die Anlageentscheidung zu Beginn der Projektentwicklung getroffen wurde, nicht bewahrheiten) bestehen kann.
- Risiken aus Baumängeln oder sich verändernden behördlichen Auflagen werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken dieser Art nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt werden. Zudem kann die Haftung des Verkäufers einer Immobilie für Schäden dieser Art in weitem Umfang vertraglich ausgeschlossen sein. Auch bei Projektentwicklungen können Baumängel auftreten, die nicht durch Gewährleistungsansprüche oder eine Versicherung abgedeckt sein können. Mögliche Gewährleistungsansprüche wegen mangelhafter Werkleistungen der an der Planung und/oder Herstellung beteiligten Unternehmen können zudem aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z.B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen – auch bezeichnet als DBA –, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzeslage nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken.
- Im Zuge der Veräußerung einer Immobilie können Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.

Zudem können sich aus getätigten Verkäufen Risiken aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben, die die vereinbarten Kaufpreise nachträglich mindern können.

- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von anderen Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Diese Risiken können sich zudem bei mehrstufigen Beteiligungsstrukturen verstärken. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Markt fehlen. Im Fall einer Minderheitsbeteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft besteht zudem das Risiko, dass das Interesse des Sondervermögens gegen die Kapital- und Stimmenmehrheit der anderen Gesellschafter nicht durchgesetzt werden kann.
- Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt einerseits zur Erzielung eines sogenannten Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Immobilienrendite aufgenommen wird) und/oder bei im Ausland belegenen Liegenschaften oder Immobilien-Gesellschaften zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern und soweit die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, z.B. würde sich bei einer 50%igen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Für das gesamte Portfolio gilt eine 30%-Kreditaufnahmegrenze für langfristige Kredite. Nähere Angaben können den Abschnitten „Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/ Fremdkapital" sowie „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen" entnommen werden. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert ggf. die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge von Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (s. Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen") kann somit steigen.
- Bei Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft kann dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Zinsänderungsrisiko bei Investitionen in Immobilien

Die Werte von Immobilien unterliegen einem Zinsänderungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko bei Investitionen in Immobilien resultiert aus möglichen Auswirkungen von Schwankungen im allgemeinen Zins- und Kapitalmarktumfeld. Veränderungen des Zinsniveaus können sich sowohl auf die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte wie auch auf die am Markt erzielbaren Verkaufspreise der Immobilien des Sondervermögens auswirken. Zinsänderungen setzen sich im Regelfall aus dem allgemeinen Zinsniveau sowie einem Risikoaufschlag zusammen, der sich im Wesentlichen aus der Lage, der Nutzungsart und Besonderheiten des jeweiligen Objekts, wie z.B. Gebäudealter und/oder Vermietungssituation, ergibt. Steigende Zinsen führen im Regelfall zu sinkenden Immobilienwerten, während sinkende Zinsen sich positiv auf Immobilienwerte auswirken können. Sinkende Immobilienwerte führen zu sinkenden Anteilwerten.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des Wertes von Immobilien setzt sich im Wesentlichen aus den erwarteten Erträgen und der Immobilienrendite der zu bewertenden Immobilien zusammen. Die Ermittlung der Immobilienwerte erfolgt durch unabhängige Bewerter. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln.

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

Inflationsrisiko

Die Inflationsrate kann über der Wertentwicklung des Sondervermögens liegen. Darüber hinaus kann es im Rahmen

einer Inflationsbekämpfung zu Zinserhöhungen durch die Zentralbanken kommen. Dies beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände (siehe auch „Zinsänderungsrisiko bei Investitionen in Immobilien).

Währungsrisiko
Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Währung des Sondervermögens angelegt sein. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Währung des Sondervermögens, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Vermögens des Sondervermögens.

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

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

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z.B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Geschäftsjahr.

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

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

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

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

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

Risiko von negativen Habenzinsen
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 erzielen. Dies kann sich auch negativ auf die Wertentwicklung des Sondervermögens auswirken.

Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen
Wandel –und Optionsanleihen verbriefen das Recht, die Anleihe in Aktien umzutauschen oder Aktien zu erwerben. Die Entwicklung des Werts von Wandel- und Optionsanleihen ist daher 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 (Reverse Convertibles), sind in verstärktem Maße von dem entsprechenden Aktienkurs abhängig.

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

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

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

- Durch die Verwendung von Derivaten können potenzielle Verluste entstehen, die unter Umständen nicht vorhersehbar sind und sogar die Einschusszahlungen überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontrakts vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Vermögens des Sondervermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko kann bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar sein.
- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, sodass die vom

Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet ist. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.

- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens verpflichtet ist, die Differenz zwischen dem bei Abschluss zugrunde gelegten Kurs und dem Marktkurs zum Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes zu tragen. Damit würde das Sondervermögen Verluste erleiden. Das Risiko des Verlustes ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannte Over-the-counter („OTC")-Geschäfte, können zusätzlich insbesondere folgende Risiken auftreten:

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

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

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

Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten

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

Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten, in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen oder Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, müssen jedoch von der Gesellschaft für das Sondervermögen in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurückgewährt werden. Die Gesellschaft kann damit verpflichtet sein, für Rechnung des Sondervermögens die Sicherheiten auf den gewährten Betrag wieder aufzustocken und den durch die Anlage erlittenen Verlust zu Lasten des Sondervermögens auszugleichen. Das Sondervermögen müsste dann also die bei den Sicherheiten erlittenen Verluste tragen.

Marktrisiko im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken – s. zu deren Definition auch die Ausführungen in dem Abschnitt „Nachhaltigkeitsrisiken" dieses Verkaufsprospekts – können sich nachteilig auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen (insbesondere Mieterträgen und Erträgen aus den Liquiditätsanlagen), den zu tätigenden gebotenen und/oder notwendigen Aufwendungen und den Verkehrswerten der Immobilien – auch den indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – sowie den Marktkursen von sonstigen Vermögensgegenständen des Sondervermögens auswirken. Marktkurse, z.B. von Aktien oder Anleihen, können sich verändern, wenn Unternehmen nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen.

Risiken bei Wertpapier-Darlehen

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

Risiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

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

Risiken der eingeschränkten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Rückgaben

Unter einem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass eine Position im Portfolio eines Sondervermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten und angemessenen Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann, und dass dadurch die Fähigkeit der Gesellschaft vollständig oder teilweise beeinträchtigt wird, für Rechnung des Sondervermögens, den Anforderungen des KAGB zur Erfüllung der Rücknahmeaufträge oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Solche Liquiditätsrisiken können dazu führen, dass die Gesellschaft Verfahren aktiviert, mit denen die Gesellschaft bei Anteilrückgaben das Risiko reduziert, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, durch Liquiditätskosten, die mit der Veräußerung von Vermögenswerten zusammenhängen und die entstehen, um die Rücknahmeaufträge von Anlegern bedienen zu können, unangemessen benachteiligt werden. Der Anleger erhält gegebenenfalls bei der Rückgabe von Anteilen einen um eine Rückgabegebühr reduzierten Rücknahmepreis, sofern die Gesellschaft das Liquiditätsmanagementinstrument einer Rückgabegebühr, welche dem Sondervermögen zusteht, aktiviert (s. zur Rückgabegebühr Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“, dort Abschnitt „Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument“). Ein weiteres Risiko im Falle fehlender oder zu geringer Liquidität im Sondervermögen ist, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann. Auch besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm können das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnten zudem der Wert des Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. unter dem zuletzt angesetzten Wert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme von Anteilen sowie im Extremfall zur anschließenden Abwicklung des Sondervermögens führen (s. dazu im Einzelnen im Kapitel „Risikohinweise“ den Abschnitt „Risiko der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ und im Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ den Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“).

Risiken im Falle der Beschränkung der Anteilrücknahme

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile vorübergehend und teilweise beschränken, wenn die Rückgabeaufträge der Anleger entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages oder eines bestimmten Zeitraums einen zuvor festgelegten Schwellenwert erreichen oder überschreiten, ab dem die Rückgabeaufträge aufgrund der Liquiditätssituation des Sondervermögens nicht mehr im Interesse der Gesamtheit der Anleger ausgeführt werden können. Wird der Schwellenwert erreicht, entscheidet die Gesellschaft in pflichtgemäßem Ermessen, ob und für welchen Zeitraum sie die Rücknahme beschränkt.

Entschließt sie sich zur Rücknahmebeschränkung, wird sie Anteile zu dem am jeweiligen Wertermittlungstag geltenden Rücknahmepreis lediglich anteilig zurücknehmen; im Übrigen entfällt die Rücknahmepflicht.

Dies bedeutet, dass jeder Rücknahmeauftrag nur anteilig auf Basis einer von der Gesellschaft ermittelten Quote ausgeführt wird. Der nicht ausgeführte Teil des Rücknahmeauftrags wird auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt, sondern verfällt. Wenn der Anleger seine verbliebenen (Rest-) Anteile zurückgeben will, muss er eine erneute unwiderrufliche Rückgabeerklärung für den nicht bedienten Teil seines Rücknahmeauftrags gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeben. Für diesen Rücknahmeauftrag gilt erneut die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist.

Handelt es sich um vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile („Altanteile“), welche der Anleger bis zu einem Betrag von EUR 30.000 kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung einer Mindesthalte- und Rückgabefrist zurückgeben kann, kann dieser Anleger wertermittlungstäglich, also ohne Einhaltung einer Rückgabefrist, einen erneuten Rücknahmeauftrag erteilen. Bei der Rückgabe von Altanteilen ohne Einhaltung einer Mindesthalte- und Rückgabefrist gilt – auch zum Beispiel im Falle einer nur teilweisen Bedienung des Rücknahmeauftrags im vorhergehenden Kalenderhalbjahr aufgrund der aktivierten Rücknahmebeschränkung - weiterhin je Kalenderhalbjahr die Betragsgrenze von EUR 30.000.

Bis zur Rücknahme der verbliebenen Rest-Anteile kann die Rücknahmebeschränkung weiterhin bestehen oder erneut aktiviert werden. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass sein Rücknahmeauftrag nur anteilig ausgeführt wird, er einen Rücknahmeauftrag für den nicht bedienten Teil erneut platzieren muss und er im Hinblick auf diesen nicht bedienten Teil seines Rücknahmeauftrags für einen längeren Zeitraum auf die Erzielung von Liquidität verzichten muss. Das Liquiditätsmanagementinstrument der Rücknahmebeschränkung dient dem Anlegerschutz und ist im Vergleich zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen als milderes Mittel

anzusehen. Siehe weitere Details zur Beschränkung der Anteilrücknahme in Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, dort Abschnitt „Beschränkung der Anteilrücknahme als Liquiditätsmanagementinstrument“.

Risiko der Abspaltung illiquider Vermögenswerte (Side Pockets)
Bei außergewöhnlichen Umständen (beispielsweise Illiquidität der Immobilien des Sondervermögens bei gleichzeitig hohen Volumina von Rückgabeaufträgen, Ausfall verlässlicher Verkehrswertermittlungen, Verkaufsbeschränkungen, kein aktiver Markt für die Veräußerung von Immobilien) kann die Gesellschaft im Sondervermögen gehaltene Immobilien in sog. „Side-Pockets“ abspalten. Solche außergewöhnlichen Umstände können auch durch kriminelle Aktivitäten, Finanzkrisen oder Krieg entstehen. Anleger erhalten Anteile am „Side-Pocket“, für die keine Anteilrückgaben zulässig sind. Die Gesellschaft liquidiert diese Immobilien, soweit möglich, sukzessive und schüttet die Erlöse an die Anleger aus. Für Anleger besteht das Risiko, dass Kapital für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung steht, geplante Haltedauern nicht realisierbar sind und abgespaltene Immobilien durch Marktentwicklungen teilweise oder insgesamt an Wert verlieren mit der Folge eines, gegebenenfalls auch hohen bis sehr hohen Kapitalverlustes beim Anleger. Weitere Informationen zur Funktionsweise der Abspaltung illiquider Anlagen finden sich im Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, dort Abschnitt „Abspaltung illiquider Anlagen“.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder vermehrte Ausgaben neuer Anteile
Durch die Ausgabe neuer Anteile fließt dem Sondervermögen Liquidität zu, durch die Rückgabe von Anteilen fließt vom Sondervermögen Liquidität ab.

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

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

Zur Steuerung der Liquiditätsrisiken, die durch vermehrte Rücknahmen von Anteilen entstehen, kann die Gesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen eine Rückgabegebühr, die dem Sondervermögen zusteht, von dem seine Anteile zurückgebenden Anleger erheben (siehe zur Rückgabegebühr Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“, dort Abschnitt „Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument“). Mit dieser Rückgabegebühr soll das Risiko reduziert werden, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, durch Liquiditätskosten, z. B. Transaktionskosten, die mit der Veräußerung von Vermögenswerten des Sondervermögens zusammenhängen und die entstehen, um vermehrte Rücknahmeaufträge von Anlegern bedienen zu können, unangemessen benachteiligt werden. Für die rückgebenden Anleger besteht das Risiko, dass bei Erhebung einer Rückgabegebühr diese vom Anteilwert abgezogen wird und sich damit der Rücknahmepreis entsprechend reduziert.

Risiko aus der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände
Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände weiterveräußert werden können. Zudem sind bei einer Weiterveräußerung Abschläge oder zeitliche Verzögerungen möglich. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können, abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten, ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Erhöhte Risiken im Hinblick auf die Veräußerbarkeit ergeben sich bei Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die prinzipiell eher illiquide sind. Zudem sind Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch eher Marktzyklen, Phasen geringerer Nachfrage, Marktverwerfungen und auch fehlender Verfügbarkeit von Kapital bei interessierten Käufern – gerade

auch in Phasen plötzlich steigender Zinsen – unterworfen, so dass diese Vermögensgegenstände oft nur schwierig und über einen langen Zeitraum veräußerbar sind. Diese Umstände können sich negativ auf die Liquiditätssituation des Sondervermögens auswirken.

Risiko durch Kreditaufnahme
Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite entsprechend den in den Abschnitten „Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital" sowie „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen" dargelegten Vorgaben aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem wirtschaftlich negativ auf das Sondervermögen auswirken, indem tatsächlich höhere Zinsen zu zahlen sind als ursprünglich geplant. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern, was wiederum negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Sondervermögens haben kann.

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

Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern
Falls für das Sondervermögen Anlagen in anderen Regionen/Ländern getätigt werden, kann es aufgrund lokaler Feiertage in diesen Regionen/Ländern zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und den Wertermittlungstagen des Anteilwertes des Sondervermögens (s. zur Definition des Wertermittlungstages das Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort den Abschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises") kommen. Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens möglicherweise an einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, auf Marktentwicklungen in den Regionen/Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Wertermittlungstag, der kein Handelstag in diesen Regionen/Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann die Gesellschaft gehindert sein, dem Sondervermögen zugeordnete Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit der Gesellschaft nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko
Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen und dadurch der Wert des Vermögens des Sondervermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurückerhalten.

Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)
Durch den Ausfall eines Ausstellers („Emittenten") oder eines Vertragspartners („Kontrahent" oder „Gegenpartei", z.B. Mieter), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen („Adressenausfallrisiko"). Das Adressenausfallrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste – bis hin zu Totalverlusten bei der betreffenden Wertpapieranlage – durch Vermögensverfall bzw. durch Insolvenz von Emittenten eintreten. Die Gegenpartei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung des Sondervermögens geschlossen werden.

Risiko durch zentrale Kontrahenten
Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty „CCP") tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für das Sondervermögen ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird der CCP als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen sollen, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen (z.B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP seinerseits überschuldet wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

Risiko bei Ausfall der Verwahrstelle oder von Kreditinstituten
Bei einem Ausfall der Verwahrstelle (State Street Bank International GmbH) können Anleger des Sondervermögens einen finanziellen Verlust erleiden, soweit bei ihr getätigte Einlagen nicht durch den Einlagensicherungsfonds des Bundesverbands deutscher Banken e.V. abgesichert sind. Wenn Einlagen für das Sondervermögen bei sonstigen Kreditinstituten getätigt werden, können Anleger ebenfalls einen finanziellen Verlust erleiden, soweit diese Einlagen nicht durch etwa bestehende Einlagensicherungssysteme abgesichert sind.

Der Schutz von Einlagen des Sondervermögens kann auch bei Bestehen von Einlagensicherungssystemen begrenzt sein, da diese gemäß ihren Statuten regelmäßig Beschränkungen hinsichtlich der Deckung von Einlagen aufweisen.

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

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

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

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

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

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

Schlüsselpersonenrisiko
Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen der Gesellschaft bzw. der für die Verwaltung eingesetzten Personen ab. Die personelle Zusammensetzung der Gesellschaft und der für die Verwaltung des Sondervermögens eingesetzten Personen kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrrisiko
Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen, insbesondere im Ausland, ist ein Verlustrisiko verbunden, das u.a. aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen, missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers oder aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstands Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger gegen die Verwahrstelle vor. Auch wenn die Gesellschaft die Verwahrstelle sorgfältig ausgewählt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ersatzansprüche gegen die Verwahrstelle nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzen lassen. Die Regelungen finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unter-

Verwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z.B. Clearstream) verwahren lässt.

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

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

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

Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen
Die steuerlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Eine Änderung kann möglicherweise auch rückwirkend erfolgen.

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

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

Als allgemeines wirtschaftliches und finanzielles Ziel des Sondervermögens steht die Ertragssteigerung im Vordergrund. Der Fokus wird auf langfristig vermietete Immobilien gelegt mit der Zielsetzung, während der Haltedauer sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Immobilienwert stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen erfolgt nach dem Grundsatz der Streuung und zwar nach folgenden Kriterien: Fortwährende Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur. Die Anlagestrategie richtet sich auch an den unterschiedlichen weltweiten Marktzyklen aus. Selektiv können auch Investitionen zu einem geringen Anteil in Ländern außerhalb der EU/des EWR getätigt werden.

Einzelheiten zu den Anlagezielen und der Anlagepolitik sind in den Abschnitten „Übersicht über die Ziele, Anlagepolitik, Ertragsverwendung und Rückgabe von Anteilen“ sowie „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ beschrieben. Aus diesen allgemeinen wirtschaftlichen und finanziellen Zielen, der Anlagestrategie und auch den gesetzlichen Anlagegrenzen (s. die nachfolgende Tabelle) leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab.

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

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

Es wurden Risikomanagementprozesse zur Begleitung des gesamten Investitions- und Managementprozesses einer

Immobilie installiert sowie auch zur Einhaltung der im Anschluss dargestellten wesentlichen Anlagegrenzen, die ein Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen einzuhalten hat. Weitere Informationen zum Umfang und der Funktionsweise der Risikomanagementprozesse sind in elektronischer oder schriftlicher Form über die Gesellschaft erhältlich.

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

Im Sinne einer Risikobegrenzung werden die nachfolgenden, durch das KAGB und Anlagebedingungen des Sondervermögens vorgeschriebenen wesentlichen Anlagegrenzen durch die Gesellschaft beachtet. Zu den Details der Anlagegrenzen vergleichen Sie bitte die Angaben im Kapitel „Anlagegegenstände im Einzelnen".

Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investitionsentscheidungsprozess

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

Nachhaltigkeitsrisken werden im Rahmen einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence") identifiziert, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Die Sorgfaltsprüfung wird vor dem Erwerb abgeschlossen und erfolgt in zwei Screening-Phasen: Ein erstes und ein erweitertes Screening, in denen unter anderem die Resilienz des Vermögensgegenstandes gegenüber transitorischen und physischen Risiken bewertet wird. In diesem Zusammenhang identifizierte Nachhaltigkeitsrisiken können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen oder bei der Investitionsentscheidung durch sonstige risikomindernde Maßnahmen angemessen gesteuert werden.

Auch bei der Liquiditätsanlage in Form von Wertpapieren (wie z. B. Aktien oder Anleihen) werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der Analyse der Emittenten berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gelten auch Mindestausschlüsse, die in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten" des Verkaufsprospekts beschrieben und näher erläutert sind.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft Nachhaltigkeitsrisiken nicht nur um eine angemessene Risikosteuerung zu gewährleisten, sondern auch um aktiv Wertschöpfungspotentiale im Rahmen der laufenden Geschäftsplanung zu identifizieren. Dies wird anhand eines jährlichen Maßnahmenplans sichergestellt, welcher auf Grundlage der tatsächlichen Performance und daraus resultierenden Risikoprofils, der Anlagestrategie des verwalteten Sondervermögens und seiner Nachhaltigkeitsziele erstellt wird.

Nachhaltigkeitsrisiken, transitorischer und/oder physischer Natur, können in vielfältiger Weise den Verkehrswert der Immobilien sowie den Marktwert sonstiger Vermögensgegenstände des Sondervermögens wesentlich beeinträchtigen und sich damit erheblich nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. So könnten beispielsweise Veränderungen in der Standortattraktivität, z.B. durch den Klimawandel und damit häufigere Überschwemmungen, steigende Betriebskosten aufgrund schlechter Energieeffizienz, oder die Unversicherbarkeit von Immobilien aufgrund steigender Risiken den Verkehrswert einer Immobilie negativ beeinflussen.

Berücksichtigung von wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Investitionsentscheidungsprozess

Die Gesellschaft berücksichtigt über sämtliche von ihr verwalteten Sondervermögen hinweg die relevanten wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Weitere Informationen über die Berücksichtigung von wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene dieses einzelnen Sondervermögens sind im Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten" zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

Wesentliche Anlagegrenzen im Überblick

Immobilien	
Aufwendungen für Grundstücke im Zustand der Bebauung (s. Abschnitt „Immobilien")	max. 20% des Wertes des Sondervermögens (ohne Abzug der aufgenommenen Darlehen)
Einzelimmobilienwerte im Zeitpunkt des Erwerbs (s. Abschnitt „Immobilien")	max. 15% des Wertes des Sondervermögens (ohne Abzug der aufgenommenen Darlehen)
Gesamtwert aller Einzelimmobilien, deren Wert einzeln jeweils mehr als 10% bezogen auf den Wert des Sondervermögens (inkl. Kredite) beträgt	max. 50% des Wertes des Sondervermögens (ohne Abzug der aufgenommenen Darlehen)
Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	
Beteiligungen (unter 100%) an Immobilien-Gesellschaften (s. Abschnitt „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften")	max. 49% des Wertes des Sondervermögens (ohne Abzug der aufgenommenen Darlehen, keine Anrechnung von 100%-Beteiligungen auf diese Anlagegrenze)
Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (s. Abschnitt „Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften")	max. 30% bezogen des Wertes des Sondervermögens (ohne Abzug der aufgenommenen Darlehen)
Mindestliquidität	
Mindestliquidität (s. Abschnitt „Mindestliquidität")	min. 5% des Wertes des Sondervermögens
Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen	
Langfristige Kredite (s. Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen")	max. 30% des Verkehrswertes der für Rechnung des Sondervermögens direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien
Kurzfristige Kredite (s. Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von den Vermögensgegenständen")	max. 10% des Wertes des Sondervermögens
Währungsrisiko	
Wert der einem Währungsrisiko unterliegenden Vermögensgegenstände (s. Abschnitt „Währungsrisiko des Sondervermögens")	max. 30% des Wertes des Sondervermögens
Liquiditätsanlagen	
Liquiditätsanlagen (s. Abschnitt „Liquiditätsanlagen")	max. 49% des Wertes des Sondervermögens
Emittenten-/Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Schuldverschreibungen	
Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten (s. Abschnitt „Emittenten und Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Schuldverschreibungen")	max. 10% des Wertes des Sondervermögens
Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente bestimmter öffentlicher Aussteller (s. Abschnitt „Emittenten und Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Schuldverschreibungen")	max. 35% des Wertes des Sondervermögens
Vor dem 8. Juli 2022 begebene Pfandbriefe/Kommunalschuldverschreibungen/ Schuldverschreibungen von EU-/EWR-Kreditinstituten	jeweils max. 25% des Wertes des Sondervermögens je Emittent
Nach dem 7. Juli 2022 begebene gedeckte Schuldverschreibungen (i. S. des Art. 3 Nr. 1 der EU-Richtlinie 2019/2162) (s. Abschnitt „Emittenten und Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Schuldverschreibungen")	jeweils max. 25% des Wertes des Sondervermögens je Emittent
Kombination aus (i) Wertpapieren/ Geldmarktinstrumenten, begeben von derselben Einrichtung, (ii) Einlagen bei dieser Einrichtung, (iii) Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte (s. Abschnitt „Emittenten und Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Schuldverschreibungen")	max. 20% des Wertes des Sondervermögens

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich grundsätzlich an Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens drei (3) Jahren, empfohlen werden nicht weniger als fünf (5) Jahre.

Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, auch erhebliche Wertschwankungen der Anteile und einen – ggf. auch sehr hohen – Kapitalverlust hinzunehmen.

Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile an dem Sondervermögen aufgrund der gesetzlichen Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie die nicht vorhandene Rückgabemöglichkeit der Anteile im Falle der Rücknahmeaussetzung zu akzeptieren. Hierzu sind insbesondere die Risikohinweise im Unterabschnitt „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen und Rückgaben (Liquiditätsrisiko)" sowie im Unterabschnitt „Risiko der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen" zu beachten.

Von den beiden existierenden Anteilklassen des Sondervermögens „RC" und „IC" richtet sich die Anteilklasse RC an ein weites Spektrum von Anlegern, während sich die Anteilklasse IC an institutionelle Anleger, vermögende

Privatanleger sowie an Vermögensverwalter richtet. Erstinvestitionen eines Anlegers in die Anteilklasse IC erfordern eine Mindestanlagesumme von 400.000 EUR (s. Kapitel „Anteile", Abschnitt „Erwerb von An teilen in der Anteilklasse IC – Mindestanlagesumme").

Bewerter und Bewertungsverfahren

Externe Bewerter

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

Zusätzlich hat die Gesellschaft mindestens einen externen Bewerter („Ankaufsbewerter") für die Bewertung vor Ankauf einer Immobilie zu bestellen. Der Ankaufsbewerter darf nicht zugleich die regelmäßige Bewertung der Immobilien durchführen. Jeder externe Bewerter muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Person sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarkts verfügen. Ein externer Bewerter kann eine natürliche oder juristische Person oder eine Personengesellschaft sein.

Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Sondervermögen nur für einen Zeitraum von max. drei (3) Jahren tätig sein. Die Einnahmen des externen Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30% seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerters, nicht überschreiten. Die BaFin kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei (2) Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums – also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit – erneut als externen Bewerter bestellen.

Angaben über die von der Gesellschaft bestellten externen Bewerter, die regelmäßig alle Immobilien des Sondervermögens sowie weiterer von der Gesellschaft aufgelegter Immobilien-Sondervermögen bewerten, und über die Ankaufsbewerter finden sich in der Übersicht am Ende des Verkaufsprospektes. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Eine interne Bewertungsrichtlinie für Sondervermögen nach § 169 KAGB regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten externen Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein externer 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 externe Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei (2) Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften vor Ankauf

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

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

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sondervermögens – einschließlich der von einer Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien – sowie die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden regelmäßig vierteljährlich bewertet.

Abweichend von der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien und der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte

Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Gesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die regelmäßige Bewertung („Regelbewertung") der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei (2) externen Bewertern, die die Bewertung jeweils unabhängig voneinander vornehmen, durchzuführen. Bei Abweichungen der beiden Bewertungen ist das arithmetische Mittel maßgeblich.

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 Verkehrswertes hat der externen Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der externe 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 externe 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 Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV") bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren können durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Alternativ kann der Verkehrswert anhand eines bestimmten Ertragswertverfahrens, der sogenannten Investment-Methode, ermittelt werden. Hierbei werden künftig erwartete Ertragsüberschüsse der Immobilie als ewige Rente mit einem Zinssatz kapitalisiert, der in der Regel anhand von Vergleichstransaktionen ermittelt wird. Dies ergibt den Kapitalwert des Objekts, aus dem der Verkehrswert abgeleitet wird.

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

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

Einzelheiten zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Bewertungsrisiken" entnommen werden.

Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik

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

Die Anlagestrategie des Sondervermögens stellt die Akquisition, den laufenden Ertrag und den Verkauf von Immobilien in den Mittelpunkt, verbunden mit dem Ziel, während der Laufzeit des Sondervermögens sowohl die laufenden Einnahmen als auch den Wert des Vermögens stabil zu halten bzw. zu steigern. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens in Mitgliedsländern der EU und des EWR sowie selektiv in Ländern außerhalb der EU/des EWR investieren. Im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen" sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, aufgeführt. Gemäß den „Besonderen Anlagebedingungen" investiert die Gesellschaft fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR belegen sind. Unbeschadet hiervon gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in ausländische Immobilien und Auslands-Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG investiert. Die Höhe des Aktivvermögens bestimmt sich hierbei nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten. Auslands-Immobilien-Gesellschaften sind Immobilien-Gesellschaften, die ausschließlich in ausländische Immobilien investieren.

Im Anlagefokus stehen langfristig an kreditwürdige Nutzer, dies können Unternehmen oder – im Falle von Wohnimmobilien – auch Privatpersonen sein, vermietete Objekte in guten Lagen etablierter Immobilienmärkte. Die Transaktionsstrategie richtet sich unter anderem an den unterschiedlichen Immobilienzyklen aus. Das Sondervermögen investiert vorrangig in klassische Gewerbeimmobilien mit den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel sowie in Wohnimmobilien. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren dauerhafte Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Grundstücke für Projektentwicklungen erworben werden. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30% mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Die Gesellschaft strebt an, das Währungskursrisiko weitestgehend abzusichern. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Neben dem Abschluss von Währungskurssicherungsgeschäften durch den Einsatz von Derivaten macht die Gesellschaft insbesondere von den durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die liquiden Mittel des Sondervermögens werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen" auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen zulassen.

Zur Erreichung der Anlageziele des Sondervermögens werden bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes unter anderem auch ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungsverordnung") gefördert.

Nähere Informationen zur Förderung der ökologischen Merkmale und weitere nachhaltigkeitsbezogene Informationen sind in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Abs. 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten" zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

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

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

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

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

Anlagegegenstände im Einzelnen

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
   b) Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn
      (1) die genehmigte Bauplanung die Nutzung als Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke oder gemischt genutzte Grundstücke vorsieht,
      (2) mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist, und
      (3) die Aufwendungen für die Grundstücke insgesamt 20% des Wertes des Sondervermögens nicht über schreiten;
   c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der unbebauten Grundstücke, die sich bereits in dem Sondervermögen befinden, 20% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt;
   d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
   e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der Grundstücke und Rechte gleicher Art, die sich bereits in dem Sondervermögen befinden, 15% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet;
   f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR belegene Immobilien im Sinne von vorstehend Nr. 1 in den im Anhang zu § 1 Abs. 2 der „Besonderen Anlagebedingungen" genannten Staaten (max. bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn
   a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist;
   b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist; sowie
   c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

   Die Gesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind. Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen" können bzgl. der Staaten bzw. des jeweiligen max. Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin.
3. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15% des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10% des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens zur Ermittlung der vorgenannten Grenzen sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

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

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR belegen sind. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren fortwährende Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

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

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Abs. 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Abs. 2 werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.

Die Immobilien sollen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Risikostreuung sowohl nach Art der Nutzung wie nach ihrer örtlichen Belegenheit und ihrer Größe ausgewählt werden, soweit dies im Interesse der Anleger geboten ist.

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben und betreiben, die
   a) zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind,
   b) der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a KAGB dienen, oder
   c) für den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind.

Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale und der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ausgewählt und bewirtschaftet 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 Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, wobei in diesem Fall die besonderen Regelungen der nachfolgenden Nr. 5 Satz 3 zu beachten sind. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
   a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
   b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (s. § 1 der „Besonderen Anlagebedingungen"), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
   c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u.a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nur erwerben und halten, wenn die Gesellschaft unmittelbar oder, im Falle mehrstufiger Beteiligungsstrukturen, mittelbar mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte an der Immobilien-Gesellschaft beteiligt ist. Es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft nicht unmittelbar oder mittelbar mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist, ihrerseits mit 100% des Kapitals und der Stimmrechte an allen von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften beteiligt ist.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100%ige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Anlagegrenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung des Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs (6) Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften für Rechnung des Sondervermögens Darlehen insgesamt in Höhe von höchstens 25% des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, gewähren, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50% des Wertes der von dieser Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt (sogenanntes „Auftragsdarlehen"). Die vorgenannten Anlagegrenzen gelten nicht für Darlehen, die durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100% 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 bzw. – sofern ein Grundstück im Ausland belegenen ist – mit einem rechtlich und wirtschaftlich einem deutschen Erbbaurecht vergleichbaren Recht (insgesamt nur „Erbbaurecht") belastet werden.

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

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

Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten; und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 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 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei (2) Jahren fällig werden.

Liquiditätsanlagen können auch auf Fremdwährung lauten.

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

Anforderungen für Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin") denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf (12) Monaten haben.

Anforderungen für Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind (i) Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie (ii) verzinsliche Wertpapiere, die im Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine restliche Laufzeit von höchstens 397 Tagen haben, deren Verzinsung nach den Ausgabebedingungen während ihrer gesamten Laufzeit regelmäßig, mindestens aber einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst wird, oder deren Risikoprofil dem Risikoprofil solcher Wertpapiere entspricht („Geldmarktinstrumente").

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden, wenn sie:

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

4. von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nr. 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden;
5. von einem Kreditinstitut, das nach dem Recht der Europäischen Union festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der Europäischen Union gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden;
6. von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
   a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Mio. EUR, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2012/6/EU (Amtsblatt L 81 vom 21. März 2012), erstellt und veröffentlicht,
   b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
   c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Für Geldmarktinstrumente im Sinne der vorstehenden Ziffern 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen.

Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne der vorstehenden Ziffer 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat noch, wenn dieser ein Bundesstaat ist, von einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach den Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Abs. 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Nr. 3, außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Abs. 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Nr. 5 gelten Artikel 5 Abs. 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der Europäischen Union gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Emittenten- und Anlagegrenzen für Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Schuldverschreibungen

Die Gesellschaft darf Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erwerben; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente derjenigen Emittenten, die jeweils einen Wertanteil von mehr als 5% des Wertes des Sondervermögens ausmachen, 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 Emittenten ausgegebenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltene 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 Abs. 2 KAGB darf eine Kombination der vorgenannten Vermögensgegenstände 35% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

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

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

Die Gesellschaft darf je Emittent bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen in

a) Pfandbriefe 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 vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, 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,
b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.

Mindestliquidität

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

Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist.

Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

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

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

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

Derivate zu Absicherungszwecken

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

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens gemäß § 6 Abs. 1 der „Besonderen Anlagebedingungen" Derivate einsetzen. Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mietforderungen getätigt werden.

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

– Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" erworben werden dürfen;

- Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 1 der „Besonderen Anlagebedingungen" erworben werden dürfen;
- Zinssätzen;
- Wechselkursen oder
- Währungen.

Grundformen von Derivaten sind:

a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1 der „ Besonderen Anlagebedingungen", Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 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 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 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 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" dürfen nicht abgeschlossen werden. Total Return Swaps dürfen gemäß § 6 Abs. 2 der „Besonderen Anlagebedingungen" nicht abgeschlossen werden.

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

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

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

Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit gemäß § 6 Abs. 7 der „Besonderen Anlagebedingungen" zwischen dem vorgenannten einfachen und dem sogenannten qualifizierten Ansatz im Sinne von §§ 8 ff. DerivateV gemäß den nachfolgenden Ausführungen zu wechseln.

Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung der BaFin. Die Gesellschaft hat im Falle eines solchen Wechsels diesen jedoch unverzüglich der BaFin anzuzeigen und für die Anleger im auf den Wechsel nachfolgenden Jahres- und Halbjahresbericht bekannt zu machen.

Entscheidet sich die Gesellschaft, auf den qualifizierten Ansatz zu wechseln, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 1 der „Besonderen Anlagebedingungen" erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanz terminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen Anlagebedingungen" und „Besonderen Anlagebedingungen" und in diesem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.

Bei Anwendung des qualifizierten Ansatzes sehen das KAGB und die DerivateV vor, dass durch den Einsatz von Derivaten das Mark t risikopotenzial des Sondervermögens auf bis zu 200% bezogen auf das Marktrisikopotenzial eines derivatefreien Vergleichsvermögens gesteigert werden darf. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Steigerung hier jedoch nicht in Betracht. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

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

Optionsgeschäfte

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

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

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

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Options rechts 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 Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, sodass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

Terminkontrakte

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

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes 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.

Insbesondere kann die Gesellschaft, soweit sie den qualifizierten Ansatz anwendet, für Rechnung des Sondervermögens Termin kontrakte über Investmentanteile abschließen, die sie auch direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte (s. „Liquiditätsanlagen"). D.h., sie kann sich verpflichten, zu einem bestimmten Zeitpunkt oder binnen eines gewissen Zeitraums eine bestimmte Menge von Anteilen an einem anderen Investmentvermögen für einen bestimmten Preis zu kaufen oder zu verkaufen.

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

Swaps

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

- Zins-,
- Währungs- und
- Credit-Default-Swapgeschäfte

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

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

Swapverträge lassen sich in drei Arten unterteilen:

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

Swaptions

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

Credit Default Swaps

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

In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

Notierte und nichtnotierte Derivate

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

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

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

Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

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

Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken

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

Die Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30% des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von der Möglichkeit der Absicherung durch Derivategeschäfte Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. Die Gesellschaft strebt an, das Währungsrisiko weitgehend abzusichern.

Wertpapier-Darlehen

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

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Sicherheitenstrategie

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

Arten der zulässigen Sicherheiten

Die Gesellschaft akzeptiert bei Derivategeschäften im Wesentlichen und nach Maßgabe gesetzlicher Anforderungen folgende Vermögensgegenstände als Sicherheiten:

- Liquide Vermögenswerte wie Barsicherheiten, Bankeinlagen mit kurzer Laufzeit oder Geldmarktinstrumente im Sinne der Richtlinie 2007/16/EG vom 19. März 2007;
- Anleihen, die von einem OECD-Mitgliedstaat oder dessen Gebietskörperschaften oder von supranationalen Institutionen und Behörden auf kommunaler, regionaler oder internationaler Ebene begeben werden und eine feste Endfälligkeit haben;
- Unternehmensanleihen, die von Emittenten mit Investment Grade-Rating einer anerkannten Ratingagentur und angemessener Liquidität begeben oder garantiert werden und eine feste Endfälligkeit haben;
- Aktien, die an einem geregelten Markt eines Mitgliedstaats der EU oder an einer Börse eines OECD-Mitgliedstaats zugelassen sind oder gehandelt werden, und in einem wichtigen Index enthalten sind;
- Anteile eines Investmentvermögens („Organismen für die gemeinsame Anlage in Wertpapieren" – „OGAW"), welches vorwiegend in die oben aufgeführten Anleihen oder Aktien anlegt; oder
- Anteile eines in Geldmarktinstrumente anlegenden sonstigen Organismus für gemeinsame Anlagen („OGA"), der täglich einen Nettoinventarwert berechnet und der über ein erstklassiges Rating verfügt.

Die 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. Eine angemessene Diversifizierung liegt auch bei Überschreitung dieser Grenze vor, wenn dem Sondervermögen insoweit ausschließlich Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente der folgenden Emittenten oder Garanten als Sicherheit gewährt werden: Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Gebietskörperschaften der Bundesrepublik Deutschland, Weltbank, Internationaler Währungsfonds, die Europäischen Gemeinschaften, Landesbanken, Pfandbriefbanken und Spezialkreditinstitute. Sofern sämtliche gewährten Sicherheiten aus Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten eines solchen Emittenten oder Garanten bestehen, müssen diese Sicherheiten im Rahmen von mindestens sechs verschiedenen Emissionen begeben worden sein. Der Wert der im Rahmen derselben Emission begebenen Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente darf dabei 30% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.

1. Die Sicherheiten müssen aus Vermögensgegenständen bestehen, die für das Sondervermögen nach Maßgabe von § 253 Abs. 1, Nr. 1 bis 5 KAGB erworben werden dürfen,
2. Sie müssen hochliquide sein; Vermögensgegenstände, die keine Barmittel sind, gelten als hochliquide, wenn sie kurzfristig und nahe dem der Bewertung zugrunde gelegten Preis veräußert werden können und an einem liquiden Markt mit transparenten Preisfeststellungen gehandelt werden,
3. Sie müssen einer zumindest börsentäglichen Bewertung unterliegen,
4. Sie müssen von Emittenten mit einer hohen Kreditqualität ausgegeben werden und weitere Bewertungsabschläge (siehe hier nachstehend unter „Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung („Haircut-Strategie") müssen vorgenommen werden, sofern nicht die höchste Bonität vorliegt und die Preise volatil sind,
5. Sie dürfen nicht von einem Emittenten ausgegeben werden, der Vertragspartner selbst oder ein konzernangehöriges Unternehmen im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs ist,"
6. Sie dürfen keinen wesentlichen operationellen Risiken oder Rechtsrisiken im Hinblick auf ihre Verwaltung und Verwahrung unterliegen,
7. Sie müssen bei einer Verwahrstelle verwahrt werden, die der wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist oder vor einem Ausfall eines Beteiligten rechtlich geschützt sein, sofern sie nicht übertragen wurden,

8. Sie müssen durch die Gesellschaft ohne Zustimmung des Sicherungsgebers überprüft werden können,
9. Sie müssen für das Sondervermögen unverzüglich verwertet werden können und
10. Sie müssen rechtlichen Vorkehrungen für den Fall der Insolvenz des Sicherungsgebers unterliegen.

Zum Zeitpunkt des Datums dieses Verkaufsprospektes akzeptiert die Gesellschaft nur Barsicherheiten.

Umfang der Besicherung

Derivategeschäfte müssen in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners fünf (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 zehn (10) % des Wertes des Sondervermögens betragen.

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

Im Falle von Barsicherheiten, die die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Datums dieses Verkaufsprospektes ausschließlich akzeptiert, erfolgt keine Sicherheitenbewertung. Daher bedarf es auch keiner Strategie für Abschläge bei der Bewertung von Barsicherheiten, also keiner sog. Haircut-Strategie. Für den Fall, dass die Gesellschaft in der Zukunft neben oder anstelle von Barsicherheiten auch andere Arten von zulässigen Sicherheiten akzeptieren wird (siehe vorstehend die Auflistung unter „Arten der zulässigen Sicherheiten"), so wird sie eine Sicherheitenbewertung vornehmen und dafür eine Strategie für Abschläge der Bewertung („Haircut-Strategie") wie folgt entwickeln und anwenden:

Soweit ein Vertragspartner im Zusammenhang mit Derivategeschäften Sicherheiten – ausgenommen sind Barsicherheiten – zu stellen hat, wird die Gesellschaft bei der Bewertung dieser Sicherheiten einen prozentualen Abschlag auf den aktuellen Marktwert dieser als Sicherheiten akzeptierten Geldmarktinstrumente, Wertpapiere, Investmentanteile und Aktien berechnen („Haircut") vornehmen. Die Haircuts werden mit den Vertragspartnern im Einklang mit der von der Gesellschaft unterhaltenen Haircut-Strategie vereinbart. Bei der Erarbeitung der Haircut-Strategie und der Festlegung der Abschläge („Haircuts") im Rahmen dieser Strategie wird die Gesellschaft die Arten der gestellten Sicherheiten und die instrumentenspezifischen Eigenschaften der erhaltenen Vermögenswerte berücksichtigen, insbesondere (i) die Kreditwürdigkeit und das Ausfallrisiko des Emittenten, (ii) die Preisvolatilität sowie (iii) die Ergebnisse geeigneter Stresstests, die für das Sondervermögen, sofern für dieses Sicherheiten in Höhe von mindestens 30% des Wertes des Sondervermögens gestellt werden, unter Würdigung normaler und außergewöhnlicher Liquiditätsbedingungen durchzuführen sind. Die schriftlich verfasste Haircut-Strategie und die verwendeten Abschläge werden von der Gesellschaft regelmäßig, mindestens jährlich, auf ihre Angemessenheit überprüft und erforderlichenfalls angepasst werden.

Die Gesellschaft wird im Rahmen ihrer Haircut-Strategie von der ihr nach § 27 Abs. 6 DerivateV eingeräumten Möglichkeit, bei der Berechnung des Anrechnungsbetrages für das Kontrahentenrisiko die Marktwerte der von dem Vertragspartner gestellten Sicherheiten unter Berücksichtigung hinreichender Sicherheitenabschläge abzuziehen („Haircuts"), keinen Gebrauch machen.

Anlage von Sicherheiten

Sicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sondervermögens oder mit ihrer Zustimmung bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehalten werden.

Die Wiederanlage darf nur in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur erfolgen. Als Sicherheit erhaltene Wertpapiere dürfen nicht wieder angelegt werden und müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen von Derivategeschäften Wertpapiere als Sicherheit entgegennehmen. Wenn diese Wertpapiere als Sicherheit übertragen wurden, müssen sie bei der Verwahrstelle verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Rahmen von Derivatgeschäften als Sicherheit verpfändet erhalten, können sie auch bei einer anderen Stelle verwahrt werden, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist. Eine Wiederverwendung der Wertpapiere ist nicht zulässig.

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung des Sondervermögens in den vergangenen Geschäftsjahren ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Die Gesellschaft berichtet darüber hinaus über die Wertentwicklung des Sondervermögens und seiner Anteilklassen regelmäßig im Jahres- und Halbjahresbericht und auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com.

Wertentwicklung nach BVI-Methode
(Stand: 30. September 2025)

	Anteilklasse RC	Ø p.a.	Anteilklasse IC	Ø p.a.
1 Jahr	0,8%		1,2%	
2 Jahre	-4,1%	-2,1%	-3,4%	-1,7%
3 Jahre	-3,8%	-1,3%	-2,7%	-0,9%
5 Jahre	1,1%	0,2%	3,2%	0,6%
10 Jahre	14,8%	1,4%	20,2%	1,9%
15 Jahre	32,9%	1,9%	42,5%	2,4%
Seit Auflegung[1]	1.363,5%	5,0%	56,9%	2,6%

[1] Auflegung des Fonds am 27.10.1970, Anteilklasse IC am 1.4.2008.

Berechnung der Wertentwicklung nach BVI-Methode: Die Berechnung der Wertentwicklung des Sondervermögens besteht im Vergleich der Inventarwerte (Netto-Inventarwerte) zum Beginn und zum Ende eines Berechnungszeitraums. Bei der Berechnung der Wertentwicklung werden alle auf Fondsebene anfallenden Kosten (z.B. Verwaltungsvergütung) berücksichtigt, nicht aber Ausgabeaufschläge. Individuelle, auf Anlegerebene anfallende Kosten wie beispielsweise Depotkosten, Gebühren, Provisionen und andere Entgelte sind in der Wertentwicklungsberechnung und damit in der vorstehenden Darstellung nicht berücksichtigt und würden sich bei Berücksichtigung negativ auf die Wertentwicklung auswirken. Während des Berechnungszeitraums erfolgte Ausschüttungen werden am Tag der Ausschüttung stets als zum Inventarwert wieder angelegt betrachtet. Der Kapitalertragsteuer-(Zinsabschlagsteuer-)Betrag und der Solidaritätszuschlag fließen in die Wiederanlage ein. Nähere Details zu der BVI-Methode finden sich unter www.bvi.de, „Service, Statistik und Research".

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der einzelnen Anteilklassen ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Der Investitionsgrad ist der Anteil des Sondervermögens, der in Vermögensgegenstände wie Immobilien, Wertpapiere, Derivate investiert ist. Hierbei können verschiedene Strategien zum Einsatz kommen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert auswirken. Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades sind gemäß § 1 Abs. 19 Nr. 25 KAGB insbesondere Kreditaufnahmen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen.

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

Der Leverage des Sondervermögens wird aus dem Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die zur Ermittlung des Leverage erforderliche Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile", Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" erläutert. Das Risiko des Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des Sondervermögens die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d.h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapiergeschäften werden mitberücksichtigt.

Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Dies bedeutet z.B., dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden.

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

Erläuterung und vereinfachtes Beispiel für Leverage durch Fremdkapital:

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz

unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern und soweit die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, z.B. bei einer 50%igen Kreditfinanzierung für eine Einzelimmobilie etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Nähere Informationen können insbesondere den Abschnitten „Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)" und „Risiko durch Kreditaufnahme" entnommen werden.

Die Gesellschaft kann und wird im Rahmen der gesetzlichen und in den Anlagebedingungen niedergelegten Beschränkungen die angegebenen Leverage-Methoden, wie Kreditaufnahmen und in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen, nach freiem Ermessen im Interesse des Sondervermögens und seiner Anleger einsetzen. Hinsichtlich der Emittenten bzw. der Anbieter entsprechender Instrumente bevorzugt die Gesellschaft deutsche Kreditinstitute sowie international tätige Banken und Versicherungen.

Börsen und Märkte

Die Gesellschaft hat die Anteile des Sondervermögens nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an einer Börse oder an anderen organisierten Märkten gehandelt werden. Ein Dritter kann ohne Zustimmung der Gesellschaft veranlassen, dass die Anteile des Sondervermögens in den Freiverkehr oder einen anderen außerbörslichen Handel einbezogen werden. Die Gesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile an einer Börse bzw. an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

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

Teilinvestmentvermögen

Das Sondervermögen ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Konstruktion.

Anteile

Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, enthalten die Abschnitte „Liquiditätsmanagement" und „Interessenkonflikte" sowie der Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort die Unterabschnitte „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" und „Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen", weitere Ausführungen.

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können. Seit dem 1. April 2008 sind Anteile von zwei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Höhe der Verwaltungsvergütung sowie der Mindestanlagesumme unterscheiden können. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „RC" und „IC". Die verschiedenen Ausgestaltungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme der Anteile", unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag" sowie unter „Vergütungen, Aufwendungen und Kosten" beschrieben. Eine Übersicht findet sich zudem im Abschnitt „Art und Hauptmerkmale beider Anteilklassen".

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse IC am 1. April 2008 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilklasse RC.

Die Rechte der Anleger der beiden Anteilklassen RC und IC werden in Globalurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einem Zentralverwahrer verwahrt.

Ein Anspruch des Anlegers auf Einzelverbriefung und 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.

Die Anteile am Sondervermögen können auch als Anteilbruchteile mit bis zu drei Nachkommastellen ausgegeben werden. Anteilsbruchteile werden auf tausendstel kaufmännisch gerundet. Eine Rundung kann entweder für den jeweiligen Anleger oder für das Sondervermögen vorteilhaft sein. Anteilbruchteile berechtigen den Anleger zur proportionalen Partizipation an einem gegebenenfalls ausgeschütteten Netto-Ertrag und an den Liquidationserlösen des Sondervermögens bzw. der jeweiligen Anteilklasse.

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

Gemäß § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" können – unter entsprechender Änderung der „Besonderen Anlagebedingungen" – künftig noch weitere Anteilklassen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen gebildet werden, die sich insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme bzw. einer Kombination dieser Merkmale von den bestehenden Anteilklassen unterscheiden können.

Die Rechte der Anleger, die Anteile aus dann bereits bestehenden Anteilklassen erworben haben, bleiben davon unberührt. Die Kosten der Auflegung der neuen Anteilklasse werden, sofern sie weiter belastet werden, ausschließlich den Anlegern dieser neuen Anteilklasse belastet. Die Bildung weiterer Anteilklassen liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist weder notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind, noch, dass Anteile einer neu gebildeten Anteilklasse umgehend auszugeben sind.

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

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

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

Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen

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

Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse IC – Mindestanlagesumme

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

Art und Hauptmerkmale der Anteilklassen

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung der jeweiligen Anteilklasse RC und IC in einer Sammelurkunde verbrieft. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Ein Anspruch des Anlegers auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft.

Anteilklassen im Überblick

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 400.000 EUR Die Gesellschaft ist befugt, nach ihrem Ermessen auch geringere Beträge zu akzeptieren.
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6% Aktuell beträgt der Ausgabeaufschlag 5% des Anteilwertes.	Ausgabeaufschlag 6% Aktuell beträgt der Ausgabeaufschlag 5% des Anteilwertes.
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag
Rückgabe von Anteilen, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.	≤ 30.000 EUR im Kalenderhalbjahr: Tägliche Anteilrückgabe ohne Einhaltung von Fristen > 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr: Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten.
Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten	Anteilrückgaben nach Ablauf der gesetzlichen Mindesthaltefrist von 24 Monaten einschließlich Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten
Verwaltungsvergütung	1% p.a., bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des anteiligen Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode1	0,55% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, 0,05% p.a. des Durchschnittswerts bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen, jeweils in der Abrechnungsperiode1
ISIN	DE0009807008	DE000A0NDW81
WKN	980700	A0NDW8

[1] Die Abrechnungsperiode beginnt am 1. Oktober eines Kalenderjahres und endet am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres.

Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt. Die Anteile enthalten grundsätzlich keine Stimmrechte (zu Ausnahmen s. insbesondere Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger").

Alle ausgegebenen Anteile einer Anteilklasse haben die gleichen Rechte. Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Mindestanlagesumme sowie der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können. Die bestehenden Anteilklassen und deren jeweilige Ausgestaltungsmerkmale werden sowohl in § 8 Abs. 3, §§ 9 und 11 der „Besonderen Anlagebedingungen" als auch im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.

Mit Wirkung zum 1. April 2008 wurden für das Sondervermögen erstmals die Anteilklassen RC und IC gebildet.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, jedoch behält sich die Gesellschaft gemäß § 12 Abs. 1 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände, worunter auch die Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft fällt, gänzlich oder zeitweise ausgesetzt (s. Abschnitt „Aussetzung der Rücknahme von Anteilen" und § 12 Abs. 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen), darf während dieses Aussetzungszeitraums aufgrund der gesetzlichen Vorgaben keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei verpflichtender Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels (s. § 12 Abs. 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen) ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle sowie durch Vermittlung Dritter, etwa über Vertriebsstellen, wie zum Beispiel Kreditinstitute, erworben werden. Die „Besonderen Anlagebedingungen" können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen. Die Verwahrstelle gibt sie zum Nettoinventarwert je Anteil („Anteilwert") – ggf. zzgl. eines Ausgabeaufschlags (insgesamt der „Ausgabepreis") – aus. Nähere Ausführungen zum Ausgabepreis und dessen Ermittlung sind im Abschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" beschrieben.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt, sofern die Gesellschaft die Ausgabe neuer Anteile nicht ganz oder vorübergehend einstellt, an jedem Wertermittlungstag (s. zur Definition des Wertermittlungstages den Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort den Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises"). Einzelheiten zur Abrechnung neu ausgegebener Anteile bei Kaufaufträgen eines Anlegers sind in dem Unterabschnitt „Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen" niedergelegt.

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. durch die

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

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

Rücknahme von Anteilen

Vorbehaltlich der nachfolgend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen und vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme von Anteilen (s. dazu den Unterabschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger") können die Anleger grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag (s. zur Definition des „Wertermittlungstages" die Ausführungen in dem Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort den Unterabschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises", sowie § 15 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen) die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines unwiderruflichen Rücknahmeauftrages (auch „Verkaufsauftrag" oder „Rückgabeerklärung" genannt), der gegenüber der depotführenden Stelle abzugeben ist, verlangen. Die Rücknahme kann auch durch Vermittlung Dritter, etwa Vertriebsstellen, wie zum Beispiel Kreditinstitute, erfolgen; dabei können Kosten für den Anleger anfallen. Die Gesellschaft nimmt die Anteile zu dem relevanten Rücknahmepreis zurück. Die von der Gesellschaft beauftragte Verwahrstelle ist die Rücknahmestelle.

Einzelheiten zur Ermittlung des Rücknahmepreises und zu welchem Rücknahmepreis Verkaufsaufträge von Anlegern im Falle der Rücknahme von Anteilen abgerechnet werden, sind in den Abschnitten „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" sowie „Order-Annahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen" erläutert.

Auf die Risiken und Folgen einer Rücknahmeaussetzung (s. hier unten Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger") wird ausdrücklich hingewiesen.

Mindesthalte- und Rückgabefristen

Durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz („AnsFuG") wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen im KAGB eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Gemäß dem AnsFuG waren Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Rückgabefristen möglich („Freibetragsgrenze"). Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB entfällt für ab diesem Datum erworbene Anteile die Freibetragsgrenze. Auch bei Beträgen unterhalb von 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr ist eine Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten, die der Anleger nachzuweisen hat, und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von zwölf (12) Monaten durch Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Für Anteile, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr ohne Einhaltung einer Mindesthaltefrist und einer Rückgabefrist nach den Regelungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Anlagebedingungen zurückgeben zu können.

Im Einzelnen gilt zur Rücknahme von Anteilen daher Folgendes:

Regelung zur Rücknahme von Anteilen für vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile („Altanteile"):

Anteilrückgaben von Altanteilen sind bis zu einem Betrag von 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung einer Mindesthalte- und Rückgabefrist möglich.

Soweit der Wert von Anteilrückgaben von Altanteilen für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rückgabe von Anteilen erst dann möglich, wenn der Anleger die Altanteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist") lang gehalten hat. Der Anleger hat in diesem Falle seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate, die dem verlangten Rücknahmetermin unmittelbar vorausgehen, einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die von der Gesellschaft beauftragte Verwahrstelle ist die Rücknahmestelle.

Anteilrückgaben, deren Wert für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von zwölf (12) Monaten („Rückgabefrist") durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegen über seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Erfolgt die Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung rechtzeitig mindestens zwölf (12) Monate vor Ablauf der Mindesthaltefrist, so kann der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile tatsächlich zurückgeben, dies vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme von Anteilen (s. dazu den nachstehenden Unterabschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger"). Für Anteilrückgaben, die 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigen, hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung

abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen, auch nicht im Hinblick von bei anderen Kreditinstituten bzw. deren depotführenden Stellen verwahrten Anteilen an dem betreffenden Sondervermögen. Für die Erklärung des Anlegers halten die depotführenden Stellen eine Mustererklärung der Deutschen Kreditwirtschaft vor, welche vom Anleger zu verwenden ist.

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

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, zurückzunehmen, ggf. abzüglich einer Rückgabegebühr, sofern diese von der Gesellschaft als Liquiditätsmanagementinstrument aktiviert und erhoben wird (s. zur Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument § 9 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen sowie hier im Verkaufsprospekt das Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", darin den Abschnitt „Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument"). Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Mindesthalte- bzw. die Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. Einzelheiten zur Ermittlung des Rücknahmepreises sowie zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, zu dem Verkaufsaufträge von Anlegern im Falle der Rücknahme von Anteilen abgerechnet werden, sind in den Abschnitten „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" sowie „Orderannahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen" beschrieben.

Die Rücknahme von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist also weiterhin nach Maßgabe des vorstehend Beschriebenen möglich.

Regelung zur Rücknahme von Anteilen für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile („Neuanteile"):
Anteilrückgaben von Neuanteilen sind immer erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang („Mindesthaltefrist") gehalten hat. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht.

Anteilrückgaben muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von zwölf (12) Monaten („Rückgabefrist") durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Erfolgt die Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung rechtzeitig mindestens zwölf (12) Monate vor Ablauf der Mindesthaltefrist, so kann der Anleger spätestens nach 24 Monaten seine Anteile tatsächlich zurückgeben, dies vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme von Anteilen (s. dazu den nachstehenden Unterabschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger").

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 Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, zurückzunehmen, ggf. abzüglich einer Rückgabegebühr, sofern diese von der Gesellschaft als Liquiditätsmanagementinstrument aktiviert und erhoben wird (s. zur Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument § 9 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen sowie hier im Verkaufsprospekt das Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", darin den Abschnitt „Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument"). Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Mindesthalte- bzw. die Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. Einzelheiten zur Ermittlung des Rücknahmepreises sowie zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, zu dem Verkaufsaufträge von Anlegern im Falle der Rücknahme von Anteilen abgerechnet werden, sind in den Abschnitten „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises" sowie „Orderannahmeschluss und Abrechnung von Kauf-/Verkaufsaufträgen" beschrieben.

Rücknahme von Anteilen während des Zeitraums einer Rücknahmeaussetzung
Sollte die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen aussetzen müssen, gelten für Anleger, die ihre Anteile zurückgeben möchten, folgende Bedingungen: Anleger können Rückgabeerklärungen weiterhin formwirksam während des Zeitraums der Rücknahmeaussetzung abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen, nicht jedoch vor Ablauf der Mindesthalte- und Rückgabefristen, sofern diese für die betreffende Anteilrückgabe relevant sind. 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, im Übrigen der Wertermittlungstag, der auf den Ablauf der Mindesthalte- und Rückgabefrist folgt.

Beschränkung der Anteilrücknahme als Liquiditätsmanagementinstrument

Die Gesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen vorübergehend anteilig beschränken. Die Rücknahmebeschränkung ist gesetzlich definiert als eine vorübergehende und teilweise Beschränkung des Rechts der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile, sodass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können. Die Rücknahmebeschränkung darf maximal für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten, beginnend mit dem Tag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung, erfolgen („Beschränkungszeitraum"). Die Gesellschaft darf die Rücknahmebeschränkung nur aktivieren, wenn die entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages („Einziger Wertermittlungstag") oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum") bei der Gesellschaft eingegangenen Rücknahmeaufträge der Anleger in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Sondervermögens gemäß § 253 Absatz 1 KAGB („Schwellenwert") erreichen. Maßgeblich für die Ermittlung des Schwellenwertes sind die vorgenannten liquiden Mittel des Sondervermögens an dem jeweiligen Einzigen Wertermittlungstag bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums. Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig und passt diesen, sofern erforderlich, durch Änderung dieser Besonderen Anlagebedingungen an. Der Schwellenwert muss nur am ersten Tag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung erreicht werden und nicht an jedem Tag des Beschränkungszeitraums.

Aktiviert die Gesellschaft die Rücknahmebeschränkung, werden die Rücknahmeaufträge aller Anleger zum jeweiligen Abrechnungsstichtag während des Beschränkungszeitraums nur zu einem bestimmten Anteil (pro rata) ausgeführt. Die Rücknahmebeschränkung gilt daher auch für Anteilrücknahmen, für die der Gesellschaft bei der Aktivierung bereits Rücknahmeaufträge vorliegen. Der Rücknahmepreis entspricht dem für den jeweiligen Abrechnungsstichtag ermittelten Anteilwert – gegebenenfalls abzüglich einer Rückgabegebühr, sofern diese in Kombination mit einer Rücknahmebeschränkung gemäß § 14 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen als Liquiditätsmanagementinstrument aktiviert und erhoben wird. Am jeweils ersten Abrechnungsstichtag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung muss der Auszahlungsbetrag, der für die anteilige Bedienung aller an diesem Tag zu erfüllender Rücknahmeaufträge zur Verfügung steht, mindestens dem Schwellenwert entsprechen. Für den übrigen Beschränkungszeitraum legt die Gesellschaft den Anteil, der den prozentualen Umfang bestimmt, zu dem die Rücknahmeaufträge an dem jeweiligen Abrechnungsstichtag pro rata bedient werden, für den jeweiligen Abrechnungsstichtag im Interesse aller Anleger auf Grundlage der von der Gesellschaft erstellten Liquiditätsplanung fest. Im Hinblick auf den nicht ausgezahlten Teil des jeweiligen Rücknahmeauftrags entfällt die Rücknahmepflicht der Gesellschaft, d.h. der nicht ausgeführte Teil des jeweiligen Rücknahmeauftrags verfällt und wird von der Gesellschaft auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Wenn der Anleger seine verbliebenen (Rest-) Anteile zurückgeben will, muss er für den nicht bedienten Teil seines Rücknahmeauftrags eine erneute unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeben. Für diese Rückgabeerklärung gilt erneut die gesetzlich vorgesehene zwölfmonatige Rückgabefrist. Handelt es sich um vor dem 22. Juli 2013 erworbene Anteile („Altanteile"), deren Rücknahme bis zu einem Betrag von EUR 30.000 je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung einer Mindesthalte- und Rückgabefrist möglich ist, kann der Anleger wertermittlungstäglich, also ohne Einhaltung einer Rückgabefrist, einen erneuten Rücknahmeauftrag erteilen. Für die Rückgabe von Altanteilen ohne Einhaltung einer Mindesthalte- und Rückgabefrist gilt – auch im Falle einer nur teilweisen Bedienung des Rücknahmeauftrags im vorhergehenden Kalenderhalbjahr aufgrund der aktivierten Rücknahmebeschränkung - weiterhin je Kalenderhalbjahr die Betragsgrenze von EUR 30.000,00. Bis zur Rücknahme der verbliebenen Rest-Anteile kann die Rücknahmebeschränkung weiterhin bestehen oder erneut aktiviert werden. Siehe zu den Risiken der Beschränkung der Anteilrücknahme als Liquiditätsmanagementinstrument auch das Kapitel „Risikohinweise", dort den Abschnitt „Risiken der Beschränkung der Anteilrücknahme".

Eine Rücknahmebeschränkung kann von der Gesellschaft im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens mehrfach eingesetzt werden.

Die Gesellschaft wird auf ihrer Website über die Aktivierung und Deaktivierung der Rücknahmebeschränkung informieren.

Die Befugnis der Gesellschaft zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 6 und Absatz 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt von der Anwendung einer Rücknahmebeschränkung unberührt.

Abspaltung illiquider Anlagen

Die Gesellschaft darf im Interesse der Anleger bestimmte illiquide Vermögenswerte vom Sondervermögen abspalten, um das Sondervermögen weiterhin liquide zu halten. Die Abspaltung betrifft solche Vermögenswerte, deren wirtschaftliche oder rechtliche Merkmale sich aufgrund außergewöhnlicher Umstände erheblich verändert haben oder aufgrund außergewöhnlicher Umstände unsicher geworden sind, beispielsweise aufgrund erheblicher Bewertungsunsicherheiten mit der Folge des Ausfalls verlässlicher und/oder fairer Verkehrswertermittlungen, Verkaufsbeschränkungen in den Belegenheitsländern der Immobilien (z. B. aufgrund von Sanktionen), Illiquidität der Immobilien / der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften mangels eines aktiven Marktes (nachfolgend auch „Illiquide Anlagen"). Solche außergewöhnlichen Umstände können auch

durch kriminelle Aktivitäten, eine Finanzkrise oder Krieg entstehen.

Die Abspaltung Illiquider Anlagen (auch als sog. „Side Pocket" bezeichnet) kann wie folgt ausgestaltet sein: (i) Die Gesellschaft kann eine spezifische Anteilklasse (die sog. „Side Pocket"-Anteilklasse) bilden, die speziell geschaffen wird, um die buchmäßige Trennung der Illiquiden Anlagen von den anderen Vermögenswerten des Sondervermögens umzusetzen („buchmäßige Trennung"). (ii) Alternativ kann die Gesellschaft ein separates Sondervermögen als „Side Pocket" bilden, welches speziell geschaffen wird, um die Illiquiden Anlagen von den anderen Vermögenswerten des Sondervermögens zu trennen („physische Trennung"). Die Gesellschaft entscheidet im besten Interesse der Anleger, welche der beiden Varianten zur Ausgestaltung der Abspaltung Illiquider Anlagen sie festlegt.

Belässt die Gesellschaft die Illiquiden Anlagen innerhalb der bestehenden Struktur des Sondervermögens, bildet sie also für die Illiquiden Anlagen eine spezifische Anteilklasse des Sondervermögens (buchhalterische Trennung), erhalten Anleger, die am Wertermittlungstag der Abspaltung im Sondervermögen investiert sind, in diesem Fall Anteile an der spezifischen Anteilklasse mit den abgespaltenen Illiquiden Anlagen des Sondervermögens entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung an dem ursprünglichen Sondervermögen. Für diese Anteile sind keine Rückgaben mehr zulässig. Auch werden keine neuen Anteile für diese spezifische Anteilklasse ausgegeben. Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, die abgespaltenen Illiquiden Anlagen aus der spezifischen Anteilklasse zu veräußern oder zu liquidieren und die Erlöse an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung an dieser Anteilklasse auszuschütten. Ausgaben und Rücknahmen von Anteilen im Hinblick auf die nicht abgespaltenen Vermögenswerte des Sondervermögens werden auf Grundlage des Nettoinventarwertes des Sondervermögens durchgeführt, der nach Ausschluss der Illiquiden Anlagen der spezifischen Anteilklasse berechnet wird.

Entscheidet sich die Gesellschaft, die Illiquiden Anlagen physisch zu trennen, kann die Gesellschaft mit diesen Anlagen wie folgt verfahren: (i) Diese verbleiben im ursprünglichen bestehenden Sondervermögen, welches das „Side Pocket" bildet, während die Gesellschaft die nicht betroffenen Vermögenswerte des Sondervermögens auf ein neues Sondervermögen überträgt oder durch Verschmelzung auf ein anderes bestehendes Sondervermögen überträgt. (ii) Alternativ kann die Gesellschaft die Illiquiden Anlagen auf ein neues Sondervermögen als „Side Pocket" übertragen, während die übrigen Vermögenswerte im ursprünglichen bestehenden Sondervermögen verbleiben. Anleger, die am Wertermittlungstag der Abspaltung im Sondervermögen investiert sind, erhalten in beiden Varianten Anteile an dem gebildeten „Side Pocket" im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligung an dem ursprünglichen Sondervermögen. Die Rücknahme dieser Anteile an dem gebildeten „Side Pocket" ist in jeder der beiden Varianten ausgeschlossen. Auch werden keine neuen Anteile an dem „Side Pocket" ausgegeben. Zudem erhalten die Anleger in der Variante (i) Anteile an dem neuen Sondervermögen mit den nicht betroffenen Vermögenswerten bzw. dem anderen Sondervermögen, auf das die nicht betroffenen Vermögenswerte im Wege der Verschmelzung übertragen wurden, im Verhältnis ihrer Beteiligung an dem ursprünglichen Sondervermögen. In der Variante (ii) behalten sie ihre Beteiligung an dem ursprünglichen Sondervermögen mit den nicht betroffenen Vermögenswerten. Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, die abgespaltenen Illiquiden Anlagen zu veräußern oder zu liquidieren und die Erlöse an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligung auszuschütten.

Die Gesellschaft veröffentlicht Informationen über die Abspaltung illiquider Vermögenswerte unverzüglich auf ihrer Internetseite.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises für die Anteile der einzelnen Anteilklassen ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaig aufgenommener Kredite, sonstiger Verbindlichkeiten und Rückstellungen („Nettoinventarwert"). Die Teilung des so ermittelten Nettoinventarwertes durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Wert eines jeden Anteils („Anteilwert"). Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert ermittelt und auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Der Ausgabepreis entspricht – sowohl in der Anteilklasse RC als auch in der Anteilklasse IC – dem Nettoinventarwert je Anteil („Anteilwert") zzgl. eines Ausgabeaufschlags. Den Ausgabeaufschlag erhebt im Regelfall die vertreibende Stelle, z.B. ein Kreditinstitut, vom Anleger, dies abhängig davon, von wem der Anleger die Anteile am Sondervermögen erwirbt. Der Ausgabeaufschlag beträgt sechs (6) % (s. hierzu auch Unterabschnitt „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag"). Der Gesellschaft oder einer sonstigen vertreibenden Stelle steht es frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu erheben oder von der Erhebung eines Ausgabeaufschlags abzusehen. Aktuell beträgt der Ausgabeaufschlag im Regelfall fünf (5) % des Anteilwertes.

Der Rücknahmepreis entspricht – sowohl in der Anteilklasse RC als auch in der Anteilklasse IC – dem Anteilwert, ggf. abzüglich einer Rückgabegebühr, sofern diese von der Gesellschaft als Liquiditätsmanagementinstrument aktiviert und erhoben wird (s. zur Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument § 9 Absatz 4 der Besonderen Anlagebedingungen sowie hier im Verkaufsprospekt das Kapitel "Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", darin den Abschnitt "Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument").

Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden an jedem Wertermittlungstag ermittelt.

Wertermittlungstage sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Sitz der Gesellschaft und des 24. und 31. Dezember eines jeden Jahres, die Wochentage Montag bis Freitag („Wertermittlungstage" oder „Wertermittlungstag"). Gesetzliche Feiertage am Sitz der Gesellschaft sind gegenwärtig: Neujahr (1. Januar), Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), 1. und 2. Weihnachtsfeiertag.

Order-Annahmeschluss und Abrechnung Anteilerwerbs- und Rücknahmeaufträgen

Die Gesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen zu bereits bekannten Anteilwerten Vorteile verschaffen kann.

Sie hat daher einen Order-Annahmeschluss festgelegt, bis zu dem Anteilerwerbsaufträge (auch „Kaufaufträge" genannt) und/oder Rücknahmeaufträge (auch „Verkaufsaufträge" genannt) bei der Gesellschaft, der depotführenden Stelle (z.B. das Kreditinstitut, bei dem der Anleger sein Depot hat) oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen.

Der Order-Annahmeschluss für das Sondervermögen ist für beide Anteilklassen an jedem Wertermittlungstag (s. zur Definition des Wertermittlungstages das Kapitel „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises") um 13:30 Uhr, sofern auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com/footer/rechtliche-hinweise keine andere Uhrzeit veröffentlicht ist. Der Order-Annahmeschluss kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

Für Anteilerwerbsaufträge sowie Rücknahmeaufträge, bei denen keine Mindesthalte- und Rückgabefristen bei der Rücknahme von Anteilen einzuhalten sind (s. obigen Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen"), gilt Folgendes:

Gehen die Anteilerwerbsaufträge sowie Rücknahmeaufträge bis zum Order-Annahmeschluss, also bis 13:30 Uhr eines Wertermittlungstages, bei der depotführenden Stelle des Anlegers oder der Verwahrstelle ein, erfolgt die Abrechnung der Anteilerwerbsaufträge sowie der Verkaufsaufträge zu dem für diesen Wertermittlungstag festgestellten Ausgabe- bzw. Rücknahmepreis. Gehen die Anteilerwerbsaufträge sowie die Verkaufsaufträge nach dem Order-Annahmeschluss, also nach 13:30 Uhr, eines Wertermittlungstages oder an einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, bei der depotführenden Stelle des Anlegers oder der Verwahrstelle ein, werden die Anteilerwerbsaufträge sowie Rücknahmeaufträge zu dem für den nächsten Wertermittlungstag ermittelten Ausgabe- und Rücknahmepreis abgerechnet.

Für Rücknahmeaufträge, bei denen Mindesthalte- und Rückgabefristen bei der Rücknahme von Anteilen einzuhalten sind (s. obigen Unterabschnitt „Rücknahme von Anteilen"), gilt Folgendes:

Rücknahmeaufträge, für die die vorstehend beschriebenen Mindesthalte- bzw. Rückgabefristen gelten (s. unter Abschnitt „Rücknahme von Anteilen" und „Mindesthalte- und Rückgabefristen"), werden am ersten Wertermittlungstag nach Ablauf der jeweils einzuhaltenden Fristen zu dem an diesem Wertermittlungstag geltenden Rücknahmepreis ausgeführt. Für die Feststellung, wann die einzuhaltende Mindesthalte- bzw. Rückgabefrist abgelaufen ist, ist maßgeblich, ob der Rücknahmeauftrag mit der Rückgabeerklärung vor oder nach dem Order-Annahmeschluss um 13:30 Uhr bei der Gesellschaft, der depotführenden Stelle des Anlegers oder der Verwahrstelle eingegangen ist.

Geht der Rücknahmeauftrag vor 13:30 Uhr eines Wertermittlungstages ein, ist dieser Wertermittlungstag für die Berechnung, wann die Mindesthalte- bzw. Rückgabefrist abgelaufen sein wird, maßgeblich. Geht der Rücknahmeauftrag nach 13:30 Uhr eines Wertermittlungstages (oder an einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist) ein, ist der folgende Wertermittlungstag für die Berechnung, wann die Mindesthalte- bzw. Rückgabefrist abgelaufen sein wird, maßgeblich.

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

Die Verbuchung der jeweiligen Anteile im Depot des Anlegers bzw. die Überweisung des zu erhaltenden Betrags auf das gewünschte Empfängerkonto erfolgt in der Regel zwei Bankgeschäftstage nach dem Abrechnungsstichtag. Dieser Zeitraum bezieht sich auf die Abwicklung zwischen der depotführenden Stelle und der Verwahrstelle. Die Verbuchung der Anteile durch bzw. der Überweisung von der depotführenden Stelle auf das gewünschte Empfängerkonto muss zusätzlich erfolgen und kann zu Verzögerungen führen. Aus diesem Grunde sollten Anleger bei festen Zahlungszielen eine etwaige Verzögerung bis zum Erhalt des Rücknahmepreises berücksichtigen.

Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

Immobilien

Immobilien – auch über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien – werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei (3) Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert

angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle drei (3) Monate ermittelt.

Führt die Bewertung einer zu erwerbenden Immobilie durch zwei externe Bewerter zu verschiedenen Verkehrswerten, so darf die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den aus beiden Verkehrswerten gebildeten arithmetischen Mittelwert dieser Verkehrswerte nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Im Rahmen der Regelbewertung ermittelt und verbucht die Gesellschaft den aus beiden Verkehrswerten gebildeten arithmetischen Mittelwert dieser Verkehrswerte als Verkehrswert der Immobilie.

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

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden gesondert angesetzt und über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn (10) Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die in der Immobilien-Gesellschaft gehaltene Immobilie oder die Beteiligung wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV").

Für Immobilien werden bei der Anteilwertermittlung 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 Abs. 2 Nr. 2 KARBV.

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

Bei im Bau befindlichen Objekten sind während der Bauphase die kontinuierlich steigenden Herstellungskosten während der gesamten Bauphase anzusetzen. Falls der Projekterfolg aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren in Frage steht, ist innerhalb der Projektphase der Verkehrswert neu zu ermitteln. Längstens drei (3) Monate nach Fertigstellung ist auf den gutachterlichen Verkehrswert überzugehen.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei (3) Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle drei (3) Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellen Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der Kaufpreis, bzw. der ermittelte Wert der Beteiligung werden anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Termin für die Bewertung fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn 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 dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde.

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

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

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

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

Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente werden zum Verkehrswert bzw. – bei börsennotierten Titeln – zum jeweiligen Kurswert bewertet. Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie gegebenenfalls Aufwendungen (z.B. Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Kosten der Veröffentlichung, Prüfungskosten etc.) berücksichtigt.

Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

Terminkontrakte, Optionen und Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen" dürfen nicht abgeschlossen werden.

Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

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

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des 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, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings WM/Reuters AG um 10:00 Uhr vom Vortag ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

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

Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert in der jeweiligen Anteilklasse ein Ausgabeaufschlag von sechs (6) % des Anteilwertes hinzugerechnet und vom Anteilerwerber beansprucht (s. hierzu auch Unterabschnitt „Ausgabeaufschlag/ Rücknahmeabschlag"). Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Ausgabeaufschlag zu berechnen. Aktuell beträgt der Ausgabeaufschlag im Regelfall fünf (5) % des Anteilwertes. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Das Sondervermögen richtet sich grundsätzlich an alle Anleger mit einem Anlagehorizont von mindestens drei (3) Jahren – empfohlen werden nicht weniger als fünf (5) Jahre. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 100% zur

Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben. Sofern die Gesellschaft selbst keinen Ausgabeaufschlag berechnet und erhebt, kann im Falle des Erwerbs von Anteilen über einen Dritten (z.B. ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen, ein Kreditinstitut, ein sonstiger Dritter) dieser Dritte unmittelbar gegenüber einem Anteilerwerber einen Ausgabeaufschlag als Vertriebsentgelt berechnen und beanspruchen.

Ein Rücknahmeabschlag wird in beiden Anteilklassen nicht erhoben.

Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument

Die Gesellschaft darf auf Anteilrücknahmen eine Rückgabegebühr erheben, die dem Sondervermögen zusteht. Eine Rückgabegebühr ist gesetzlich definiert als eine Gebühr innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite, die unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten von den Anlegern bei der Rückgabe von Anteilen an das Sondervermögen gezahlt wird und mit der sichergestellt wird, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, nicht unangemessen benachteiligt werden. Die Rückgabegebühr findet auch Anwendung auf Anteilrückgaben, für die ein Rücknahmeauftrag bei Aktivierung dieser Rückgabegebühr bereits vorliegt. Die Gesellschaft darf die Rückgabegebühr nur aktivieren, wenn die entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages („Einziger Wertermittlungstag") oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum") bei der Gesellschaft eingegangenen Rücknahmeaufträge der Anleger in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Sondervermögens gemäß § 253 Absatz 1 KAGB („Schwellenwert") erreichen. Maßgeblich für die Ermittlung des Schwellenwertes sind die vorgenannten liquiden Mittel des Sondervermögens an dem jeweiligen Einzigen Wertermittlungstag bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums.

Immer dann, wenn der Schwellenwert erreicht wurde, kann die Gesellschaft von ihrem Recht zur Aktivierung der Rückgabegebühr innerhalb eines Zeitraums von 10 Wertermittlungstagen Gebrauch machen. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr bei erreichtem Schwellenwert für einen unbestimmten Zeitraum erheben. Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig und passt diesen, sofern erforderlich, durch Änderung der Besonderen Anlagebedingungen an. Die Rückgabegebühr wird von der Gesellschaft nach eigenem Ermessen in einer Bandbreite von 2 % - 5 % („Prozentsatz der Rückgabegebühr") der Brutto-Rücknahmeaufträge anhand des Umfangs der der Gesellschaft vorliegenden Brutto-Rücknahmeaufträge festgelegt. Bei der Festlegung der Höhe der Rückgabegebühr werden die Brutto-Rücknahmeaufträge anhand der erwarteten Abflüsse ohne Verrechnung mit etwaigen Zuflüssen infolge von Anteilausgaben zugrunde gelegt. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Festlegung der Höhe der Rückgabegebühr die folgenden geschätzten Liquiditätskosten, die mit der Veräußerung eines entsprechenden Anteils von Vermögenswerten im Sondervermögen (Immobilien, sonstige Vermögenswerte) zusammenhängen (Pro-Rata-Ansatz):

- die geschätzten expliziten Transaktionskosten, die dem Sondervermögen beim Verkauf von Vermögenswerten direkt entstehen, deren Betrag stabil ist und die im Vorfeld der Transaktion quantifizierbar sind (z. B. Vergütung der Gesellschaft bei der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, Vorfälligkeitsentschädigungen gegenüber finanzierenden Banken, Maklergebühren, Handelsabgaben, Steuern und Abwicklungsgebühren);
- die bestmöglich geschätzten impliziten Transaktionskosten, die dem Sondervermögen beim Verkauf von Vermögenswerten indirekt entstehen. Bei Immobilien-Sondervermögen ergeben sich diese Transaktionskosten 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 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. 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 Sondervermögens genauer widerzuspiegeln. Die Rückgabegebühr hat keine Auswirkungen auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Sondervermögens und den Anteilwert. Der Rücknahmepreis für den Anleger ergibt sich aus dem Anteilwert abzüglich des Prozentsatzes der Rückgabegebühr. Die Gesellschaft kann innerhalb der Bandbreite den Prozentsatz der Rückgabegebühr je nach Umfang der Rückgabeaufträge an jedem Wertermittlungstag ändern und somit neu festlegen. Die Gesellschaft wird auf ihrer Webseite über die Aktivierung, Änderung sowie die Deaktivierung der Rückgabegebühr informieren.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil für die Anteilklasse RC sowie für die Anteilklasse IC werden regelmäßig auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com bei den Informationen zu dem Produkt „grundbesitz europa" veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile beider Anteilklassen RC und IC durch die Verwahrstelle erfolgt zum Ausgabepreis (= Anteilwert zuzüglich eines Ausgabeaufschlages) bzw.

Rücknahmepreis (= Anteilwert bzw. NAV) ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile an dem Sondervermögen zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 6 der „Allgemeinen Anlagebedingungen").

Außergewöhnliche Umstände können beispielsweise sein: Unvorhergesehene Marktschließungen, Handelsbeschränkungen, Unmöglichkeit der ordnungsgemäßen Anteilwertermittlung, die Schließung von Handelsplätzen/Börsen, Verfügungsbeschränkungen im Hinblick auf die Vermögensgegenstände des Sondervermögens, ein kritischer Cybervorfall, der das Sondervermögen, die Gesellschaft und/oder die Betriebsfähigkeit eines Dienstleisters der Gesellschaft beeinträchtigt; Schwierigkeiten bei der Bewertung von Vermögenswerten bis zur Unmöglichkeit deren Bewertung (z. B. bei Unzugänglichkeit einer Immobilie), 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.

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

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

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

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf (5) Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen (s. „Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse").

Die vorstehend dargestellten Fristen fangen nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur dann neu zu laufen an, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen nicht binnen drei (3) Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

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

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft allerdings nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Vermögen des Sondervermögens teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens

30% der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

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

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

Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem. Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens – d.h. die Zeitspanne, innerhalb derer Liquidität aus den unterschiedlichen Anlageformen freigesetzt werden kann – mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter den Abschnitten „Anlageziele, -strategie, -grundsätze und -grenzen" dargestellten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens.

Die Grundsätze und Verfahren sind insbesondere folgende:

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

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

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

Die Ausgabe- und Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Beschränkung der Anteilrücknahme, die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie die Möglichkeit zur Erhebung einer Rückgabegebühr zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung von im Sondervermögen verbleibenden Anlegern durch die im Falle von Rückgaben verursachten Liquiditätskosten (z. B. Transaktionskosten bei der Veräußerung von Immobilien) sind im Kapitel „Ausgabe und Rücknahme der Anteile" dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind im Kapitel „Risikohinweise", dort unter „Risiko der Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen" sowie „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Ausgaben und Rückgaben (Liquiditätsrisiko)" erläutert.

Vergütungen, Aufwendungen und Kosten

Vergütungen und Aufwendungen

1. Die nachfolgenden Regelungen zu Vergütungen und Aufwendungen gelten identisch für die Anteilklasse RC und Anteilklasse IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird.
   „Abrechnungsperiode" bezeichnet dabei den Zeitraum, der am 1. Oktober eines Kalenderjahres beginnt und am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres endet.
   Soweit in den nachfolgenden Regelungen von „jährlichen" Vergütungen oder Zahlungen die Rede ist, ist damit eine Vergütung „für das Jahr" bzw. eine der Höhe nach „p.a." (per annum) anfallende Vergütung gemeint, die die monatlichen Zahlungen solcher Vergütungen gemäß Abs. 5 c) unberührt lässt.
2. Laufende Vergütungen der Gesellschaft, die aus dem Sondervermögen zu zahlen sind
   a) Anteilklasse RC:
   Die Gesellschaft hat für die Verwaltung des Sondervermögens Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
   b) Anteilklasse IC:
   Die Gesellschaft hat für die Verwaltung des Sondervermögens Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 0,55% des Durchschnittswertes des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens in der Abrechnungsperiode. Für die Wertermittlung des Immobilienvermögens werden die Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Verkehrswerte dieser Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Ferner hat die Gesellschaft Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 0,05% des Durchschnittswertes der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen des Sondervermögens (ohne die Liquiditätsanlagen der Immobilien-Gesellschaften) in der Abrechnungsperiode.
3. Laufende Vergütung der Verwahrstelle, die aus dem Sondervermögen zu zahlen ist. Die Verwahrstelle hat für ihre Leistungen Anspruch auf eine monatliche Vergütung aus dem Sondervermögen, die 1/12 von 0,025% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode beträgt.
4. Jährlicher Höchstbetrag laufender Vergütungen gemäß den Abs. 2 a), 2 b) und 3
   a) In Bezug auf die Anteilklasse RC betragen die laufenden Vergütungen, die jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 2 a) und 3 zu zahlen sind, insgesamt 1,025% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
   b) In Bezug auf die Anteilklasse IC betragen die laufenden Vergütungen, die jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 2 b) und 3 zu zahlen sind, insgesamt 0,775% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode gemäß Abs. 8.
5. Regeln zur Berechnung, Berücksichtigung im Nettoinventarwert und zur Zahlung von laufenden Vergütungen
   a) Für die Berechnung (i) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Sondervermögens gemäß den Abs. 2 a), 3, 4 a) und 4 b), (ii) des Durchschnittswerts des Immobilienvermögens gemäß Abs. 2 b) Satz 1 und (iii) des Durchschnittswerts der Liquiditätsanlagen gemäß Abs. 2 b) Satz 2 wird der jeweilige Wert an jedem Kalendertag der Abrechnungsperiode zugrunde gelegt. An Wertermittlungstagen ist dies in den Fällen von Abs. 2 a), 3, 4 a) und 4 b) der an diesen Tagen jeweils aktuell ermittelte Nettoinventarwert, im Fall von Abs. 2 b) der bei der Nettoinventarwertermittlung jeweils angesetzte Wert des Immobilienvermögens und der Liquiditätsanlagen. Für Tage, die keine Wertermittlungstage sind, wird der jeweilige Wert vom letzten, dem betreffenden Tag nachfolgenden Wertermittlungstag angesetzt. Liegen die Nicht-Wertermittlungstage jedoch am Ende eines Kalendermonats oder der Abrechnungsperiode wird für diese Tage der jeweilige Wert des letzten Wertermittlungstags des Kalendermonats bzw. der Abrechnungsperiode zugrunde gelegt.
   b) Die Vergütungsansprüche gemäß Abs. 2 a), 2 b) und 3 werden jeweils zeitanteilig an jedem Wertermittlungstag im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt. Für Tage, die keine Wertermittlungstage sind, wird der jeweils darauf entfallende Vergütungsanspruch in der Regel am nächstfolgenden Wertermittlungstag im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt. Eine Ausnahme besteht, wenn ein oder mehrere aufeinanderfolgende Tage, die keine Wertermittlungstage sind, am Ende eines Kalendermonats liegen: In diesem Fall wird der jeweils auf einen solchen Tag (oder solche Tage) entfallende Vergütungsanspruch noch im selben Kalendermonat am letzten vorausgegangenen Wertermittlungstag im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt.
   c) Die Gesellschaft ist zu monatlichen Zahlungen auf die für einen Kalendermonat anfallenden Teile der jährlichen Vergütung gemäß Abs. 2 a) und b) berechtigt, die bis spätestens zum 28. Tag des Folgemonats aus dem Sondervermögen geleistet werden. Die Verwahrstelle erhält ihre monatliche Vergütung gemäß Abs. 3 nach ordnungsgemäßer Rechnungstellung.

6. Vergütung der Gesellschaft bei Erwerb, Veräußerung, Umbau oder Neubau von Immobilien
   Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, veräußert, umgebaut oder neu gebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1% des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten beanspruchen. Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5% des Kaufpreises bzw. der in der Rechnungslegung des Sondervermögens aktivierten Herstellungskosten.
7. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens
   a) Kosten der externen Bewerter/der Bewertung;
   b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
   c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (kaufmännische und technische Gebäudeverwaltungskosten einschließlich Kosten der Property Manager sowie Facility Manager, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
   d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);
   e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichts;
   f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über die Verschmelzung der Sondervermögen und Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
   g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
   h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
   i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
   j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
   k) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
   l) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
   m) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
   n) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen und/oder den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern;
   o) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten; und
   p) ggf. Grunderwerbsteuer sowie sonstige Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten), die im Falle des Übergangs von Vermögensgegenständen des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle entstehen.

Die Aufwendungen gemäß Buchstabe a) bis o) können dem Sondervermögen p.a. bis zu einem Höchstprozentsatz von bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens belastet werden. Dieser Höchstprozentsatz beinhaltet lediglich werterhaltende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Erhaltungsaufwand). Insbesondere aufgrund der Nichtprognostizierbarkeit dieser Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen wurden die Erfahrungswerte aus den vergangenen drei (3) Geschäftsjahren mit einem Sicherheitszuschlag versehen, sodass sich – aus Vorsichts- und Sorgfaltsgründen – der vorgenannte Höchstprozentsatz ergibt.
Darüber hinaus können dem Sondervermögen werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Herstellungsaufwand) belastet werden. Diese können in Ausnahmefällen bis zu 100% des Wertes des Immobilienvermögens des Sondervermögens betragen. Das Immobilienvermögen ist die Summe der Verkehrswerte sämtlicher, im Sondervermögen direkt oder indirekt – über Immobilien-Gesellschaften – gehaltener Immobilien. Der Höchstprozentsatz von 100% des Wertes des Immobilienvermögens beruht auf einem angenommenen Stress-Szenario, wonach für sämtliche Immobilien des Sondervermögens ein Herstellungsaufwand in voller Höhe des Wertes der jeweiligen Immobilie verursacht wird. Herstellungsaufwand entsteht z.B. bei der Kernsanierung, bei Mieterausbauten, um eine Immobilie zu einer höheren Miete vermieten zu können oder bei dem Wiederaufbau einer Immobilie nach einem Schadenereignis. Insbesondere wegen der Natur des Investitionsgegenstandes „Immobilie" lassen sich zukünftig entstehende Aufwendungen für werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Immobilien nicht prognostizieren.
Die tatsächlich angefallenen Aufwendungen gemäß den vorstehenden Buchstaben a) bis p) einschließlich der werterhöhenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können niedriger ausfallen. Sie

werden dem Sondervermögen nur in der tatsächlich entstandenen Höhe belastet und im geprüften Jahresbericht für das jeweilige Geschäftsjahr berücksichtigt. Werterhöhende Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen werden zwar einerseits dem Sondervermögen belastet, können sich jedoch wertrelevant zugunsten derjenigen Immobilie, für die sie aufgewendet wurden, auswirken. In diesem Falle würde sich dies positiv im (nicht ausschüttbaren) Bewertungsergebnis der Immobilie niederschlagen und zu einer Erhöhung des Anteilwertes führen.

8. Transaktionskosten, Herstellungs- und Umbaukosten
   Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Belastung und der Bebauung oder dem Umbau (Erwerb, Veräußerung, Bebauung/Umbau jeweils „Transaktion" oder insgesamt Transaktionen) von Vermögensgegenständen des Sondervermögens entstehenden Kosten (z.B. Rechtsberatungs-, Steuerberatungs- und sonstige Beratungs- und Due Diligence-Gebühren, Notar- und Grundbuch- bzw. sonstige Registrierungskosten sowie Kosten für Gutachter und Sachverständige) einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern (z.B. Grunderwerbsteuern) belastet. Diese Kosten werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Der Betrag, der dem Sondervermögen als Transaktionskosten einschließlich der Vergütungen nach vorstehend Abs. 6 für die Gesellschaft für eine Transaktion höchstens entnommen werden kann, wird voraussichtlich einen Prozentsatz von 12% je Transaktion („Höchstprozentsatz"), bemessen am jeweiligen Transaktionspreis (Kauf-/Verkaufspreis, Herstellungs-/Umbaukostensumme, jeweils ohne Transaktionskosten), nicht übersteigen. Bei dem Höchstprozentsatz handelt es sich um einen Schätzwert, der auf Erfahrungswerten der Gesellschaft aus der Vergangenheit aus von ihr bislang für das Sondervermögen und andere Investmentvermögen durchgeführten Transaktionen beruht. Es ist möglich, dass die tatsächlichen Umstände von den Annahmen abweichen und/oder sich Kosten in abweichender Höhe ergeben. So können beispielsweise weitere im Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts nicht vorhersehbare Kosten in Zusammenhang mit den jeweiligen Transaktionen anfallen oder im Einzelfall höhere Kosten entstehen. Darüber hinaus hängen die tatsächlichen Kosten unter anderem von der Größe, dem Volumen, der betroffenen Jurisdiktion und der Komplexität der jeweiligen Transaktion ab. Die tatsächlich anfallenden Transaktionskosten können daher sowohl höher als auch niedriger ausfallen. Dem Sondervermögen werden, neben der Vergütung für die Gesellschaft gemäß vorstehend Abs. 6, nur die im Zusammenhang mit einer Transaktion tatsächlich entstandenen Transaktionskosten belastet. Diese sind im Jahresbericht des entsprechenden Geschäftsjahres ausgewiesen.

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

9. Sonderregeln für Vergütungen und Aufwendungen im Falle von Immobilien-Gesellschaften
   Die Gesellschaft kann eine Vergütung gemäß Abs. 6 jeweils auch für den Erwerb, die Veräußerung, den Umbau oder den Neubau von Immobilien, die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sowie für den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, beanspruchen. Für die Berechnung der Vergütung gilt Folgendes:
   a) Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis der Immobilie entsprechend der Beteiligungshöhe der für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligung an der Immobiliengesellschaft anzusetzen. Im Falle des Umbaus oder des Neubaus von Immobilien durch eine Immobilien-Gesellschaft sind die Herstellungskosten anzusetzen.
   b) Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist der dem Kaufpreis für die Beteiligung zugrunde gelegte Wert der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe anzusetzen. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaft können Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Aufwendungen entsprechend Abs. 7 anfallen. Diese werden in der Regel nicht unmittelbar dem Sondervermögen in Rechnung gestellt, sondern gehen in die Rechnungslegung der Immobilien-Gesellschaft ein und wirken sich mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaft auf den Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesellschaft ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, sie stattdessen dem Sondervermögen unmittelbar zu belasten. Zum Beispiel können auf Ebene einer Immobiliengesellschaft anfallende Aufwendungen, die aufgrund aufsichtsrechtlicher Anforderungen entstehen (z.B. für Bewertungen gemäß Abs. 7 a), anstelle der Immobilien-Gesellschaft in voller Höhe dem Sondervermögen belastet werden.

10. 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 Jahres- und Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

11. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 7 c) belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht gibt die Gesellschaft eine als Prozentsatz auszuweisende Gesamtkostenquote an. Die Gesamtkostenquote setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (s. Abschnitt „Vergütungen, Aufwendungen, Kosten" sowie „Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen").

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken. Sie beinhaltet nicht die Vergütungen an die Gesellschaft für An- und Verkäufe und nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten sowie nicht Steuern, Erbbauzinsen und Fremdkapitalkosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Die Gesamtkostenquote enthält auch keine Transaktionskosten. Zu den Transaktionskosten zählen die Anschaffungsneben- und Veräußerungsnebenkosten, also sämtliche Kosten für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen (im Falle von Immobilien z.B. Beurkundungskosten, Grundbucheintragungskosten; im Falle von Wertpapieren z.B. Börsengebühren, Vergütungen für Broker) außer dem eigentlichen Anschaffungspreis. Die Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet. Dies gilt auch für sämtliche weiteren vorgenannten Kosten und Aufwendungen, gleichgültig, ob diese in der Gesamtkostenquote ausgewiesen werden oder nicht.

Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen und im Basisinformationsblatt

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte, zum Beispiel durch Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder sonstige Vertriebsstellen, beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Verkaufsprospekt bzw. dem jeweiligen Jahresbericht deckungsgleich sind und die in Summe die hier beschriebene Gesamtkostenquote übersteigen können. Ursächlich hierfür können insbesondere regulatorische Vorgaben für die Ermittlung, Berechnung und den Ausweis von Kosten durch den Dritten, zum Beispiel ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen sein, die sich insbesondere aus europäischen Rechtsakten sowie aus dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) für diese ergeben.

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

Darüber hinaus bestehen für Dritte teils abweichende Vorgaben für die Berechnung und den Ausweis der auf Ebene des Sondervermögens anfallenden Kosten, sodass beispielsweise die Transaktionskosten des Sondervermögens vom Kostenausweis des Dritten mit umfasst werden, obwohl sie nach den aktuell für die Kapitalverwaltungsgesellschaft geltenden Vorgaben nicht Teil der o.g. Gesamtkostenquote sind.

Letzteres gilt gleichermaßen auch für den Ausweis der Produktkosten im Basisinformationsblatt. Im Basisinformationsblatt werden die Transaktionskosten aufgrund der insoweit geltenden regulatorischen Vorgabe der PRIIPS-Verordnung (EU-Verordnung 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP) vom 26.11.2014) ebenfalls als Teil der laufenden Kosten pro Jahr gesondert ausgewiesen, obgleich sie nach den aktuell für die Kapitalverwaltungsgesellschaft geltenden Vorgaben nicht Teil der o.g. Gesamtkostenquote sind. Zudem bestehen noch weitere methodische Unterschiede bei der Berechnung, so dass es zu Abweichungen zur vorstehend beschriebenen und im Jahresbericht des Sondervermögens ausgewiesenen Gesamtkostenquote, kommen kann.

Weitere Informationen zu geldwerten Vorteilen, Rückvergütungen, Angaben zu Vergütungen an Vermittler von Anteilen

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

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

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

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

- (im Falle der Vermittlung von Anteilen der Anteilklasse RC) 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Immobilien-Sondervermögens;
- (im Falle der Vermittlung von Anteilen der Anteilklasse IC) 0,55% des Durchschnittswertes des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens nebst 0,05% des Durchschnittswertes der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen

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

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

Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen

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

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

Vergütungspolitik

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

Des Weiteren berücksichtigt die Vergütungspolitik folgende Leitlinien:

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

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter https://realassets.dws.com/footer/rechtlichehinweise/#Verguetungspolitik und im aktuellen Jahresbericht veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an

bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

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, Dividenden und Couponzahlungen aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

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

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

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

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

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen das sogenannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilwert infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Sondervermögen während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises mit bezahlen und in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat. Der Ertragsausgleich wird für jede Anteilklasse einzeln berechnet.

Verwendung der Erträge

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

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

Bestandteile des Veräußerungsergebnisses (z.B. Veräußerungsgewinne) – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls ganz oder teilweise zur Ausschüttung herangezogen werden und müssen nicht mit Veräußerungsverlusten saldiert werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen (eine Wertpapiergattung umfasst verschiedene Arten von Wertpapieren wie z.B. Aktien, Anleihen, Investmentfonds) können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

Die Ausschüttung kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten sogenannten Basisertrags im Sinne des § 18

Abs. 1, Satz 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) aufgestockt werden. Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70% des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird. Bei der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags im Sinne des § 18 Abs. 1, Satz 2 InvStG handelt es sich um eine Substanzausschüttung infolge einer Zuführung aus dem Sondervermögen in Form von im Sondervermögen vorhandener Liquidität. Um eine Substanzausschüttung handelt es sich immer dann, wenn den Anlegern mehr ausgeschüttet wird als die ausschüttungsfähigen realisierten Gewinne und die Gewinnvorträge aus den Vorjahren.

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

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

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

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

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts.

Zwischenausschüttungen

Die Gesellschaft hat das Recht, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Rahmen von Zwischenausschüttungen grundsätzlich nicht zulässig mit Ausnahme von Ausschüttungen für Zwecke der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags im Sinne von § 18 InvStG (s. dazu sowie zu dem Begriff der Substanzausschüttung und den damit verbundenen Risiken die vorstehenden Ausführungen unter „Verwendung der Erträge").

Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge, wie sie im ersten Absatz des Abschnitts „Verwendung der Erträge" beschrieben sind, auszuschütten. Ein Vortrag der ausschüttbaren Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre ist zulässig, sofern die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Finden Zwischenausschüttungen statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung einer gesonderten Ausschüttungsbekanntmachung.

Sowohl Ausschüttungen als auch Zwischenausschüttungen und Vorträge ausschüttbarer Erträge können je Anteilklasse unterschiedlich ermittelt werden.

Wirkung von Ausschüttungen auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag – für die reguläre jährliche Ausschüttung oder eine Zwischenausschüttung (inklusive einer jeweils möglichen Substanzausschüttung) – dem Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich in der Folge mit dem Tag einer jeden Ausschüttung (Ex-Tag) der Anteilwert jeder Anteilklasse um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

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

Substanzausschüttungen können das künftige Ausschüttungspotential reduzieren.

Gutschrift der Ausschüttungen/Kosten Dritter

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

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfiehlt die Gesellschaft, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

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

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Es ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn (10) Jahre beträgt), sowie sonstigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 49 Abs. 1 Nr. 6 EStG, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht wobei Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften grundsätzlich ausgenommen sind; Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50% auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds für Geschäftsjahre, die vor dem 10. Februar 2026 begonnen haben, als sonstige inländische Einkünfte und für Geschäftsjahre, die nach dem 9. Februar 2026 begonnen haben, als inländische Immobilienerträge körperschaftsteuerpflichtig sein.

Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den 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 Sondervermögens, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sogenannte 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 Anteilen an dem Sondervermögen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25% oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

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

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 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 max. drei (3) Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschalen

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

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

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

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

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an dem Sondervermögen veräußert ist ein Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig.

Das Sondervermögen erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% 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 – ggf. reduziert aufgrund der Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

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

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

Negative steuerliche Erträge

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

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Sondervermögens

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann erstattet werden, soweit sie nicht auf sonstige inländische Einkünfte nach § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG entfällt (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben) und soweit ein Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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 (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die entweder auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt oder (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben) die auf nicht unter § 6 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 InvStG fallende, aber bei Vereinnahmung keinem Steuerabzug unterliegende sonstige inländische Einkünfte entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile 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.

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

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

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

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

Die Ausschüttungen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

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

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

Die Vorabpauschalen unterliegen in der Regel dem Steuerabzug von 25% (zzgl. Solidaritätszuschlag).

Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

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

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

Im Falle eines Veräußerungsverlusts ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen in der Regel keinem Kapitalertragsteuerabzug, soweit die jeweils notwendigen Bescheinigungen bei der depotführenden Stelle vorliegen.

Negative steuerliche Erträge
Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

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

Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen/Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger		
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60% bzw. für Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland in Höhe von 80% wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60% bzw. für Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland in Höhe von 80% wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkt im Ausland 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insbesondere Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer (für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben: bis auf Ausnahmen) unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden.	
Andere steuerbefreite Anleger (insbesondere Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge und - für Geschäftsjahre des Fonds, die nach dem 9.2.2026 begonnen haben - auf bestimmte sonstige inländische Einkünfte entfällt, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden.	

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

Steuerausländer

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

Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist

grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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 Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung der 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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

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

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

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute 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 Finanzinstitute in

anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Finanzinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

Grunderwerbsteuer

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

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit dem 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz („ImmoInvFG") in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über ein einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 27,5%. Wenn der Anleger in einem Kalenderjahr steuerpflichtige Einkünfte in Österreich bis zum jeweils geltenden steuerfreien Basiseinkommen erzielt, muss er keine Steuererklärung abgeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Für das Kalenderjahr 2025 beträgt das steuerfreie Basiseinkommen 2.421 Euro. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25%. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

3%-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sogenannte französische 3%-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3%-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Sondervermögen vergleichbar, sodass sie nicht grundsätzlich von der 3%- Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1% oder mehr beteiligt waren.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3%-Steuer vermieden werden kann, bittet Sie die Gesellschaft, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1% erreicht bzw. überschritten hat, der DWS Grundbesitz GmbH eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen. Ein Vordruck einer Zustimmungserklärung wird jeweils zu Jahresbeginn unter realassets.dws.com im Download-Bereich des Sondervermögens zur Verfügung gestellt. Diesem Vordruck kann auch die Anzahl der Anteile entnommen werden, die zum 1. Januar eines Jahres 1% des Sondervermögens entsprechen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5% betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischem Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5% oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien ggf. selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3%-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche

Erklärungspflicht Ihrerseits empfiehlt die Gesellschaft, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Hinweis

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

Auslagerungen

Die Gesellschaft hat die im Anhang „Auslagerungen und Dienstleister" zu diesem Verkaufsprospekt aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert.

Mit der Beauftragung der Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Tätigkeiten, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauftragen, sind im Anhang nicht aufgeführt, da im Falle einer Beauftragung durch die Immobilien-Gesellschaft selbst in keinem Fall eine aufsichtsrechtlich relevante Auslagerung vorliegt.

Dienstleister

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

Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen

Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen (s. hierzu auch Anhang „Auslagerungen und Dienstleister" am Ende des Verkaufsprospekts).

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

- DB USA Core Corporation
- Deutsche Bank AG
- Deutsche Bank AG, Filiale London
- Deutsche Bank Polska SA
- Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española Unipersonal
- DWS Alternatives Global Ltd. (London)
- DWS Beteiligungs GmbH
- DWS Distributors Inc.
- DWS Global Business Services Inc.
- DWS Group GmbH & Co. KGaA
- DWS Group Services UK Ltd.
- DWS India Private Ltd.
- DWS International GmbH
- DWS International GmbH, Milan Branch
- DWS Investments Hong Kong Ltd.
- DWS Investment GmbH
- DWS Investments Japan Ltd.
- DWS Investment Management Americas Inc.
- DWS Investment S.A.
- DWS Investments UK Ltd.
- DWS Real Estate GmbH
- DWS Investments Singapore Ltd.

Interessenkonflikte

Bei der Gesellschaft können die nachfolgend genannten Interessenkonflikte entstehen.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen;
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft; oder
- Interessen anderer Anleger in diesem Sondervermögen oder anderen Investmentvermögen.

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

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

- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios; bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios;
- Versicherungslimite, die übergreifend für mehrere Sondervermögen gelten;
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen;
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang;
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sogenanntes Late Trading.

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

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

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

Faire Behandlung der Anleger/Umgang mit Interessenkonflikten

Leitmotiv

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

Einführung

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

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

Die Gesellschaft verfügt über angemessene Verfahren, um die Identifizierung, Handhabung und Überwachung tatsächlicher oder potenzieller Interessenkonflikte geschäftsbereichsbezogen durchführen zu können. Die Gesellschaft hat Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten aufgestellt, die auf der Internetseite der Gesellschaft realassets.dws.com unter „Rechtliche Hinweise" in ihrer jeweils aktuellen Fassung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung

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

Faire Behandlung der Anleger

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

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

nötige Eignung und Kompetenz zur Erfüllung dieser Aufgaben verfügen.

(Potenzielle) Wesentliche Interessenkonflikte

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

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

a) Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

Die Gesellschaft, die Deutsche Bank AG und ein Teil ihrer Auftragnehmer gehören dem Deutsche Bank Konzern an (s. Kapitel „Dienstleister", dort Abschnitt „Interessenkonflikte bei Dienstleistungsverhältnissen und Auslagerungen"; zusammen „Verbundene Unternehmen"). Die Verbundenen Unternehmen bzw. die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei diesem Sondervermögen beteiligt oder tätig oder werden dies künftig sein. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben. Die teilweise Identität der involvierten Gesellschaften und die gesellschaftsrechtlichen oder personellen Verflechtungen können zu Interessenkonflikten führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für das Sondervermögen wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn nur Gesellschaften involviert wären, die nicht in Mehrfachfunktionen agieren und nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten sind.

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

Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Form von Bankguthaben, Anteilen an Investmentvermögen oder Wertpapieren (soweit nach den Anlagebedingungen des Sondervermögens zulässig) können bei Verbundenen Unternehmen im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen bei der Verwahrstelle hinterlegt werden. Bankguthaben können in von Verbundenen Unternehmen ausgegebenen oder emittierten Wertpapieren oder Einlagenzertifikaten angelegt werden. Das kann zur Folge haben, dass neben der Zinshöhe (z.B. bei Bankguthaben) auch andere Faktoren bzgl. der Anlage relevant werden (z.B. Informationsfluss, aber auch und insbesondere das Interesse der Verbundenen Unternehmen an Anlagen in eigenen Produkten oder Produkten Verbundener Unternehmen).

Auch Bank- oder vergleichbare Geschäfte können mit oder durch Verbundene Unternehmen getätigt werden. Ebenso können Verbundene Unternehmen Gegenparteien bei Derivatetransaktionen oder -kontrakten sein. Hieraus können sich Interessenkonflikte bei der Bewertung solcher Derivatetransaktionen oder -kontrakte ergeben. Unbeschadet gegenteiliger Bestimmungen dieses Verkaufsprospekts darf die Gesellschaft für die Rechnung anderer Investmentvermögen Transaktionen durchführen, die dieselben Immobilien, Anteile, Wertpapiere, Instrumente und sonstige Vermögenswerte umfassen, in die die Gesellschaft investieren wird. Die Verbundenen Unternehmen dürfen für andere Investmentvermögen und Konten Anlageverwaltungs- und Beratungsdienstleistungen bzw. Verwaltungsdienstleistungen erbringen, die ähnliche oder andere Anlageziele verfolgen wie diejenigen dieses Sondervermögens und/oder die ggf. ähnliche Anlageprogramme durchführen können wie diejenigen dieses Sondervermögens und an denen diese keine Beteiligung haben. Die Portfoliostrategien, die für solche anderen Investmentvermögen und Konten verwendet werden, können mit den Transaktionen und Strategien kollidieren, die von den Verbundenen Unternehmen bei der Verwaltung dieses Sondervermögens empfohlen werden, und die Preise und Verfügbarkeit der Immobilien und anderen Vermögenswerte, in die das Sondervermögen investiert, beeinträchtigen. Die Gesellschaft darf für Rechnung anderer Investmentvermögen Immobilien und andere Vermögenswerte erwerben, die auch für dieses Sondervermögen erworben werden könnten, ohne es zu beteiligen.

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

b) Interessenkonflikte auf Ebene der Vertriebspartner

Aufgrund der anteiligen Zahlung von Vergütungsbestandteilen und/oder sonstigen Zahlungen von

der Gesellschaft an (potenzielle) Vertriebspartner besteht ein gesteigertes eigenes Vertriebsinteresse dieser Vertriebspartner.

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

Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

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

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

Mit der Abschlussprüfung für das Sondervermögen ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main („Wirtschaftsprüfer") beauftragt worden.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht des Sondervermögens. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des Sondervermögens die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung des Sondervermögens der BaFin auf Verlangen einzureichen.

Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

Spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB (d.h. Informationen über den prozentualen Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil des Sondervermögens und die von der Gesellschaft eingesetzten Risikomanagementsysteme, die Gesamthöhe des eingesetzten Leverage, Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Leverage einsetzen kann sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden) werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlicht.

Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger über die Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com.

Regelungen zur Abwicklung und Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse

Abwicklung und Auflösung des Sondervermögens

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

Mit der Bekanntmachung der Kündigung durch die Gesellschaft wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an dem Sondervermögen eingestellt. Die Gesellschaft ist ab Bekanntmachung ihrer Kündigung verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet für die Gesellschaft erst, wenn diese das Sondervermögen abgewickelt hat. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden.

Die Gesellschaft hat auch dann das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen, wenn es ihr nicht gelingt, binnen 36 Monaten nach Beginn einer Rücknahmeaussetzung gemäß § 257 KAGB in ausreichendem Umfang liquide Mittel zu beschaffen, um die Rücknahmeaufträge der Anleger zu bedienen. Die Verpflichtung zur Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft gilt auch, wenn diese zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen gemäß § 257 KAGB aussetzt. S. weitere Einzelheiten zur Rücknahmeaussetzung in Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger".

Verfahren bei Abwicklung und Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse

Wird das Sondervermögen bzw. eine Anteilklasse abgewickelt und aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens bzw. der Anteilklasse werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte.

Die Gesellschaft ist ab Bekanntmachung ihrer 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 und Auflösung verursachten Kosten an die Anleger entsprechend dem Verhältnis ihrer Beteiligung zu verteilen. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet für die Gesellschaft erst, wenn diese das Sondervermögen abgewickelt hat. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden.

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 Kapitel „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen", dort 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 Abwicklung und Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen.

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

Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen abzuwickeln, wenn das Recht der Gesellschaft zur Verwaltung des Sondervermögens erlischt, weil 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.

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.

Mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens übertragen.

Verschmelzung des Sondervermögens

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

Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die Anleger haben bis fünf (5) Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag entweder die Möglichkeit, die Rücknahme ihrer Anteile ohne weitere Kosten (mit Ausnahme der Kosten, die zur Deckung der Auflösungskosten einbehalten werden) unter Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen (s. Abschnitt „Mindesthalte- und Rückgabefristen") zu erklären, oder – soweit möglich – ihre Anteile ohne weitere Kosten gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögens vereinbar sind und das ebenfalls von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird.

Die depotführenden Stellen der Anleger übermitteln diesen spätestens 35 Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form, Informationen zu den Gründen für die Verschmelzung, den potenziellen Auswirkungen für die Anleger, deren Rechte in Zusammenhang mit der

Verschmelzung sowie zu maßgeblichen Verfahrensaspekten. Die Anleger erhalten auch das Basisinformationsblatt für dasjenige Sondervermögen, das bestehen bleibt oder durch die Verschmelzung neu gebildet wird.

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

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

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

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in mindestens einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder im Internet unter realassets.dws.com bekannt, wenn dieses Sondervermögen ein anderes Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte dieses durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt diejenige Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete Sondervermögen verwaltet.

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

Übertragung des Sondervermögens

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht des Sondervermögens sowie auf der Internetseite der Gesellschaft unter realassets.dws.com bekannt gemacht. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei (3) Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf den Fonds gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

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

- „grundbesitz global", aufgelegt am 25. Juli 2000
- „grundbesitz Fokus Deutschland", aufgelegt am 3. November 2014
- „DWS Infrastruktur Europa", aufgelegt am 27. April 2023

Anhang: Auslagerungen und Dienstleister

Die folgende Übersicht der Auslagerungsunternehmen und Dienstleister befindet sich auf dem Stand 24. September 2026. Eine Übersicht der Auslagerungsunternehmen, der Dienstleister sowie der Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen und der Beauftragung der Dienstleister ergeben können, ist zudem auf der Internetseite https://realassets.dws.com/de-DE/AssetDownload/Index/?filename=ge_Auslagerungen_Dienstleister.pdf&assetGuid=0837b4033e68-4929-8911-be58fc11fdc5&source=DWS in ihrer jeweils aktuellen Fassung abrufbar. Die Aktualisierung der auf der Internetseite veröffentlichten Liste erfolgt standardmäßig quartalsweise. Auf Anfrage kann unter info@dws.de eine tagesaktuelle Fassung in digitaler Form auf kostenloser Basis angefordert werden.

Auslagerungen (Stand: 24. September 2026)

Die Gesellschaft hat nachfolgende Tätigkeiten an Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Aufgaben, die die Immobilien-Gesellschaften im eigenen Namen beauftragen, sind nicht aufgeführt, da diese keine Auslagerungstätigkeiten im aufsichtsrechtlichen Sinne darstellen. Mit der Beauftragung der nachfolgend aufgeführten Auslagerungsunternehmen entstehen keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Asset Management

Asset Management im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft vorgegebenen Strategie zu optimieren und „Halte-Verkaufs"-Analysen für das Gesamt-Immobilienportfolio des Sondervermögens zu erstellen. Transaktionsbegleitung zielt darauf ab, im Rahmen des Akquisitionsprozesses geeignete Objekte gem. der mit der Gesellschaft abgestimmten Investitionsstrategie zu identifizieren, zu analysieren und den Ankaufsprozess für die Gesellschaft zu steuern. Im Rahmen des Verkaufsprozesses wird auf Basis eines strukturierten Verkaufsprozesses der Verkauf des Objektes gesteuert.

Auslagerungsunternehmen	Vertragsgegenstand
DWS Real Estate GmbH [1] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Deutschland und Österreich, Property Controlling-Leistungen für in- und ausländische Objekte
Newsec Advisory Finland OY Mannerheiminaukio 1A, 9th Fl. 00100 Helsinki, Finnland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Finnland
DWS Alternatives Global Limited [1] 21 MoorfieldsLondon EC2Y 9DB, Großbritannien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung bei den Objekten in Europa außer Deutschland, Österreich, Schweiz, Finnland, Schweden und Italien
DWS International GmbH, Milan Branch [1] Via Filippo Turati 25/27 20121 Mailand, Italien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Italien
RCP Asset Management B.V. Atrium South Tower, 10th floor, Parnassusweg 729 1077 DG Amsterdam, Netherlands	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in den Niederlanden
Bialto Hogar S.L.U. Plaza San Juan de la Cruz 4 28003 Madrid, Spanien	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Spanien für Wohnobjekte
Occu Living Ltd 6th Floor Embassy House, Ballsbridge Dublin 4 , Ireland	Transaktionsbegleitung und -abwicklung sowie Asset Management bei den Objekten in Irland für Wohnobjekte

[1] Mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen

Fund Accounting

Auslagerungsunternehmen	Vertragsgegenstand
The Bank of New York Mellon SA/NV Niederlassung Frankfurt am Main Friedrich-Ebert-Anlage 49 60308 Frankfurt am Main, Deutschland	Erbringt Aufgaben im Bereich der Fondsbuchhaltung und der Administration der zum Bestand des Sondervermögens gehörenden Immobilien-Gesellschaften für die durch die DWS Grundbesitz GmbH verwalteten offenen Immobilien-Sondervermögen.

Property Management

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

Auslagerungsunternehmen	Vertragsgegenstand
NEWSEC ASSET MANAGEMENT OY Mannerheiminaukio 1 A 00100 Helsinki, Finnland	Property Management-Leistungen für Objekte in Finnland (MREC)
DWS Real Estate GmbH [1] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Property Controlling-Leistungen für in- und ausländische Objekte
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG Heegbarg 30 22391 Hamburg, Deutschland	Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland
TATTERSALL LORENZ Immobilienverwaltung und -management GmbH Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24 10785 Berlin, Deutschland	Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland
Tectareal Property Management GmbH Norbertstr. 3 45131 Essen, Deutschland	Property Management-Leistungen für Objekte in Deutschland
BNP Paribas Real Estate Property Management France SAS 50 Cours de l'ile Seguin 92100 Boulogne Billancourt, Frankreich	Property Management-Leistungen für Objekte in Frankreich
Savills SA 21 Boulevard Haussmann 75009 Paris, Frankreich	Property Management-Leistungen für Objekte in Frankreich
CBRE UK Ltd, St Martin's Court 10 Paternoster Row London EC4M 7HP, Großbritannien	Property Management-Leistungen für Objekte in Großbritannien
MAPP (Property Management) Limited 180 Great Portland Street London, W1W 5QZ, Großbritannien	Property Management-Leistungen für Objekte in Großbritannien
SAVILLS COMMERCIAL IRELAND LIMITED, 33 Molesworth Street, Dublin 2, Irland	Property Management-Leistungen für Objekte in Irland
CUSHMAN & WAKEFIELD AS ITALY SRL Via Filippo Turati 16/18 Milan (IT 20121), Italien	Property Management-Leistungen für Objekte in Italien
PROMOS SRL Via Flero 46 Centro Direzionale Tre Torri, Torre Sud, 9p, Italien	Property Management-Leistungen für Objekte in Italien
CBRE B.V. Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam, Niederlande	Property Management-Leistungen für Objekte in den Niederlanden
Schep Vastgoedmanagers B.V. J.L.Van Rijweg 20 2700 AP Zoetermer, Niederlande	Property Management-Leistungen für Objekte in den Niederlanden
COLLIERS INTERNATIONAL REMS SP. Z O.O., Pl. Piłsudskiego 3, 00-078 Warsaw, Polen	Property Management-Leistungen für Objekte in Polen
Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. Pl. Pilsudskiego 1 00-078 Warsaw, Polen	Property Management-Leistungen für Objekte in Polen
Fortis Centrum ARDEA KS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, ul. Półwiejska 32, 61-888 Poznań, Polen	Property Management-Leistungen für Objekte in Polen
CBRE - SOCIEDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LDA, Edifício Amoreiras Square, R. Carlos Alberto da Mota Pinto 17 – 8ºA, 1070-313 Lisboa, Portugal	Property Management-Leistungen für Objekte in Portugal
CBRE Real Estate Paseo de la Castellana 202 Edificio Castellana 200, 8th floor 28046 Madrid, Spanien	Property Management-Leistungen für Objekte in Spanien
BServicer Basico, S. L. lt Avenida de Manoteras 46BIS Planta 3 Módulos A y Madrid, Spanien	Property Management-Leistungen für Objekte in Spanien

[1] Mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen.

Weitere Aufgaben

Auslagerungsunternehmen	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG [1] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	IT, Compliance & Anti Financial Crime, Human Ressources, Finance, Cyber Security
DWS Beteiligungs GmbH [1] Mainzer Landstr. 11-17 60329 Frankfur am Main, Deutschland	IT, Legal, Procurement, Finance
Unterauslagerung an: Deutsche Bank AG [1] HCL Technologies Ltd. IRM Management Network GmbH Kyndryl Deutschland GmbH SAP Deutschland SE & Co. KG DWS Global Business Services Inc. [1] Snowflake Computing Netherlands B. V. PricewaterhouseCoopers GmbH	
DWS Group GmbH & Co. KGaA [1] Mainzer Landstr. 11-17 60329 Frankfur am Main, Deutschland	Interne Revision, Finance, Compliance & Anti Financial Crime, IT, Cyber Security, Legal, Procurement, Human Ressources
Unterauslagerung an: ACL Services Ltd adesso SE Deutsche Bank AG [1] DWS Global Business Services Inc. [1] DWS India Private Ltd. [1] Keyfactor Inc. ProcessUnity Ireland Ltd. Salesforce.com Germany GmbH SAP Deutschland SE & Co.KG ServiceNow Nederland B.V. StarCompliance Operating LLC Wolters Kluwer ELM Solutions Inc. Wolters Kluwer TAA TeamMate GmbH	
DWS International GmbH [1] Mainzer Landstr. 11-17 60329 Frankfur am Main, Deutschland	Compliance & Anti Financial Crime, KYC/KYI, Procurement, IT
Unterauslagerung an: DWS Global Business Services Inc. [1] Foleon B.V. DWS India Private Ltd. [1] DWS Investment S.A. [1]	
DWS Real Estate GmbH [1] Mainzer Landstr. 11-17 60329 Frankfur am Main, Deutschland	Legal
DWS Investment GmbH [1] Mainzer Landstr. 11-17 60329 Frankfur am Main, Deutschland	IT, Vertriebspartnerzahlungen
Unterauslagerung an: Salesforce.com Germany GmbH DWS Beteiligungs GmbH [1]	
DWS Group Services UK Ltd. [1] 21 Moorfields London EC2Y 9D, Großbritannien	Audit, Compliance & Anti Financial Crime, IT, Cyber Security, Procurement, Human Ressources
Unterauslagerung an: DWS Global Business Services Inc. [1] IQCodex Inc.	
Deutsche Bank AG, Fil. London [1] 21 Moorfields London EC2Y 9D, Großbritannien	IT, Human Ressources
DWS Investments Hong Kong Ltd. [1] 1 Austin Road West, International Commerce Centre, 60th Floor Hong Kong	Human Ressources
DWS India Private Ltd. [1] Bandra Kurla Complex, Plot C-70, G-Block, The Capital, A/1401 (Bandra East) 400051 Mumbai, Indien	IT, Procurement, Human Ressources
DWS India Private Ltd. [1] Business Bay, Wing 2, Tower A,6th, 7th -10th Floor, Off Airport Road, Yerwada 411006 Pune, Indien	Cyber Security
DWS Investment S.A. [1] 2, Boulevard Konrad Adenauer 1115 Luxembourg, Luxemburg	IT, Human Ressources
DWS Global Business Services Inc. [1] Four/NEO 31st Street / Corner 4th Avenue,	Finance

Weitere Aufgaben

Auslagerungsunternehmen	Vertragsgegenstand
E-Square Zone, Crescent Park West, Bonifacio Global City 1634 Taguig City, Philippinen	
DWS Investments Singapore Ltd. [1] One Raffles Quay #17-10, South Tower 048583 Singapore, Singapur	Compliance & Anti Financial Crime
DWS Investment Management Americas Inc. [1] 1209 Orange Street, Corporation Trust Center 19891 Wilmington (DE), USA	Audit, Compliance & Anti Financial Crime, IT, Human Ressources
Unterauslagerung an: Eagle Investments LLC	
DWS Distributors Inc. [1] 1209 Orange Street, Corporation Trust Center 19891 Wilmington (DE), USA	IT
Unterauslagerung an: Seismic Software Inc.	
DB USA Core Corporation [1] 1 Columbus Circle 10019 New York, NY, USA	IT
Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española Unipersonal [1] Paseo de la Castelana 18 28046 Madrid, Spanien	Human Ressources, Compliance & AFC
Deutsche Bank Polska S.A. [1] ul. Aleja Armii Ludowej 26 00-609 Warszawa, Polen	Human Ressources

[1] Mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen.

Dienstleister (Stand: 24. September 2026)

Neben den von der Gesellschaft im aufsichtsrechtlichen Sinne ausgelagerten Funktionen hat die Gesellschaft darüber hinaus weitere Tätigkeiten an Dienstleister vergeben. Im Rahmen der Verwaltung der inländischen und ausländischen Immobilien werden in den jeweiligen Belegenheitsländern der Immobilien typischerweise Dienstleister auf Vertragsbasis eingesetzt, insbesondere z.B. Dienstleister im Bereich des technischen Facility Managements (Instandhaltung der technischen Infrastruktur eines Gebäudes, z.B. Umwelttechnik, Sicherheitstechnik, Sanitärtechnik, Telekommunikationstechnik, Energiemanagement, allgemeine Instandhaltung und Wartung der technischen Systeme) sowie im Bereich des infrastrukturellen Facility Management (z.B. für Tätigkeiten wie Hausmeisterdienste, Entsorgungsmanagement, Winterdienste, Reinigungsdienstleistungen, Sicherheitsdienstleistungen), Bau- und Handwerksunternehmen, Vermietungsmanager/Makler, Projektmanager- und -steuerer, Rechts- und Steuerberater. Auch werden für den Vertrieb der Fondsanteile Vertriebsstellen, z.B. Banken auf Vertragsbasis beauftragt. Mit der Beauftragung solcher Dienstleister entstehen ebenfalls keinerlei direkte Rechte und Pflichten der Anleger.

Weitere Aufgaben

Auftragnehmer	Vertragsgegenstand
Deutsche Bank AG [1] Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main, Deutschland	Research
DWS Investment GmbH [1] Mainzer Landstraße 11-17 60329 Frankfurt am Main, Deutschland	Research
DWS Investments UK Ltd. [1] 21 Moorfields London EC2Y 9DB, Großbritannien	Research
Goldman Sachs International Plumtree Court, 25 Shoe Lane London EC4A 4AZ, Großbritannien	Research
J.P. Morgan Securities PLC 25 Bank Street London E14 5JP, Großbritannien	Research
Nomura International PLC 1 Angel Lane London EC4R 3AB, Großbritannien	Research
DWS Investments Japan Ltd. [1] 2-11-1 Nagata cho, Chiyoda-ku, Sanno Park Tower 100-6173 Tokyo, Japan	Research
DWS Investments Singapore Ltd. [1] One Raffles Quay #17-10, South Tower 048583 Singapore, Singapur	Research

[1] Mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen.

Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen oder Individualportfolios, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Deutsche Bank Gruppe, erbringen. Die mit „1" gekennzeichneten Unternehmen sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn eine Gesellschaft involviert wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten ist. Weitere Informationen hierzu können dem Abschnitt „Interessenkonflikte" des Verkaufsprospekts entnommen werden.

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

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 Klassifikations-system, 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.

Name des Produkts: grundbesitz europa
Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900562V23GRX8DY54

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

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

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

Die Gesellschaft bewirbt für das von ihr verwaltete Finanzprodukt (nachfolgend auch „Sondervermögen“ genannt) folgende ökologische Merkmale:

Reduzierung von CO2-Emissionen
Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung der im Sondervermögen befindlichen Immobilien die durch diese Immobilien verursachten CO2-Emissionen und strebt deren kontinuierliche Reduzierung an.

Reduzierung der Energieintensität
Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung der im Sondervermögen befindlichen Immobilien deren Energieintensität und strebt deren kontinuierliche Reduzierung an.

Nähere Ausführungen hierzu finden sich in der Antwort auf die Frage „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“

Für die Erreichung der für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale wurde kein Referenzwert benannt.

Mit **Nachhaltigkeits-indikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

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

Für das Finanzprodukt werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der beworbenen ökologischen Merkmale herangezogen:

Reduzierung von CO2-Emissionen[1]:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch die Nutzung eines Dritten (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Reduzierung der Energieintensität:

Für die Messung der Reduzierung der Energieintensität wird der Energieverbrauch der Immobilien in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m2/Jahr) herangezogen.

[1]CO2-Emissionen sind ein Teil der Treibhausgasemissionen. Treibhausgasemissionen umfassen alle Gase, die zur Erwärmung der Atmosphäre beitragen. Dazu gehören insbesondere: Kohlendioxid (CO2), Methan (CH4), Lachgas / Distickstoffoxid (N2O), fluorierte Treibhausgase, z. B. HFKW, FKW, SF6 und NF3.

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?

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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.

Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

- *Wie werden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

  Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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

  Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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?

X Ja, die Gesellschaft berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wie folgt:

a) **Immobilieninvestitionen**

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

- **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**
  Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investitionen in Immobilien des Sondervermögens wird anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, indem deren Verkehrswerte ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilienteils Berücksichtigung zur Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils

bleibt die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil soll höchstens zwei Prozent betragen.

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**

  Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird ermittelt, indem deren Verkehrswerte ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird, die den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz" („Energy Performance Certificate" / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude" unterliegen. Beide Begriffe sind im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu verstehen.

  Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten dabei:

  (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C" oder schlechter;

  (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden".

  Energieausweise (EPCs) sind spezifisch für Immobilien in der Europäischen Union und im Vereinigten Königreich, da sie auf der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden beruhen. Für Immobilien außerhalb der EU und des Vereinigten Königreichs wird die Energieeffizienz anhand der verfügbaren Energieverbrauchsdaten beurteilt und berücksichtigt.

  Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Ankaufsprozesses sowie der Verwaltung und Bewirtschaftung der im Sondervermögen befindlichen Immobilien den Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und strebt dessen Reduzierung an.

- **Treibhausgasemissionen**
  Die Immobilien des Sondervermögens können Treibhausgasemissionen verursachen. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen wird gemessen und, soweit durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflussbar, reduziert. Berücksichtigung finden dabei die Messgrößen Scope 1, 2 und 3-Treibhausgasemissionen, die im Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?" aufgeführt sind.

- **Intensität des Energieverbrauchs**
  Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens wird analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität" gemessen, d. h. Messung des Energieverbrauchs der Immobilien in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m2/Jahr), und, soweit durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflussbar, reduziert.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile

(so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant ist – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hält, berücksichtigt.

b) **Liquiditätsanlagen**

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens wird die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend der Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - folgende Indikatoren berücksichtigen:

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;

- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

(ii) Staatsanleihen
- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Indikatoren erfolgt durch nachstehende Ausschlüsse:

Es werden keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben,

- die Umsätze aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von geächteten Waffen nach dem Übereinkommen über das Verbot des Einsatzes, der Lagerung, der Herstellung und der Weitergabe von Antipersonenminen/Tretminen und über deren Vernichtung („Ottawa-Konvention“), dem Übereinkommen über das Verbot von Streumunition („Oslo-Konvention“) sowie von biologischen und chemischen Waffen (B- und C-Waffen) nach den jeweiligen UN-Konventionen (UN Biological Weapons Convention und UN Chemical Weapons Convention) generieren;

- die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen;

- deren Umsatz aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von Kohle mehr als 20 % beträgt und/oder deren Umsatzanteil an der Tabakproduktion 5% übersteigt.

Es werden keine Anleihen von Staaten erworben,

- denen schwerwiegende Verstöße gegen Demokratie- und Menschenrechte auf Grundlage der Einstufung als „not free“ nach dem Freedom House Index (https://freedomhouse.org/countries/freedom-world/scores) oder gleichwertiger ESG-Ratings vorgeworfen werden.

Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, werden die vorgenannten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entsprechend berücksichtigt.

Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden in einem Anhang zum Jahresbericht des Sondervermögens verfügbar sein.

☐ Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtig werden.

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens zu fördernden ökologischen Merkmale und zu berücksichtigenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange sind Teil einer Vielzahl anderer Merkmale, wie z.B. Vermietungsstand und Portfoliodiversifizierung, deren Erfüllung als erforderlich betrachtet wird, um die angestrebten Anlageziele des Sondervermögens zu erreichen, nämlich regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen Wertzuwachs und eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen zu erzielen. Die Anlagestrategie ist zudem detailliert unter „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ in diesem Verkaufsprospekt erläutert.

Die Gesellschaft berücksichtigt die zu fördernden ökologischen Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Im Rahmen des Ankaufsprozesses werden bei der Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) ökologische Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen. Alternativ werden Maßnahmen identifiziert, die geeignet sind, CO2-Emissionen und Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie zu reduzieren bzw. die Energieeffizienz zu verbessern und etwaig identifizierte Risiken zu mitigieren.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten ökologischen Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren regelmäßig. Die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und, soweit erforderlich, Handlungsbedarfe abgeleitet.

Im Falle der Liquiditätsanlagen des Sondervermögens erfolgt die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Mindestausschlüsse wie in der Antwort auf die Frage „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ unter „b) Liquiditätsanlagen“ ausgeführt.

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

Die verwendeten verbindlichen Elemente der Anlagestrategie für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale sind folgende:

–Im Rahmen des Ankaufsprozesses werden ökologische Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Wege einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt.
-Im Zuge des Ankaufsprozesses werden unter anderem folgende Kriterien bewertet:

- Klimarisiken gemäß CRREM-Analyse einschließlich des Risikos einer künftigen Stranded-Asset-Position;
- Physische Klimarisiken wie Wasserstress, Überschwemmungen, Hitzestress, Waldbrandrisiken und weitere standortbezogene Klimarisiken;
- Vorhandensein und Qualität von bestehenden Nachhaltigkeitszertifizierungen;
- Vorliegen aktueller technischer Bewertungen („technische Due Diligence“), u.a. zu Energie, Wasser und Abfallmanagement;
- Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten, insbesondere zu Energie-, Wasser- und Abfallaufkommen.

-Identifizierte Kriterien können zum Ausschluss einer Immobilieninvestition führen. Alternativ können Maßnahmen identifiziert und umgesetzt werden, die geeignet sind, CO2-Emissionen und Energieverbrauch zu reduzieren bzw. die Energieeffizienz zu verbessern.
Typische Maßnahmen sind hierbei:

- Verbesserung von Energieeffizienz und CO2-Emissionen bei Modernisierungs-Sanierungsmaßnahmen;
- Überwachung des durch die Gesellschaft beeinflussbaren Energieeinkaufs;
- Optimierung der Heizungs-, Klima- und Gebäudeleittechnik;
- Modernisierung technischer Anlagen und Gebäudekomponenten.

–Nach Erwerb einer Immobilie überwacht die Gesellschaft die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung ermittelten Kriterien regelmäßig und leitet, soweit erforderlich, entsprechende Handlungsbedarfe ab.

-Zur regelmäßigen Ermittlung von Energieverbrauch und CO2-Emissionen des Immobilienportfolios werden Verbrauchs- und Emissionsdaten mit historischen Werten verglichen. Energieverbrauchsdaten werden beispielsweise durch Zählerablesungen und Abrechnungen der Versorgungsunternehmen gemessen.

–Im Rahmen des Immobilienankaufs und der Portfolioverwaltung wird ein etwaiges Engagement in fossilen Brennstoffen berücksichtigt. Der Anteil der Immobilien mit einem solchen Engagement gemessen am Verkehrswert darf, bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens, höchstens zwei Prozent betragen.

–Für Liquiditätsanlagen gelten Mindestausschlüsse. Es werden insbesondere keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben, die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen oder

Umsätze aus geächteten Waffen generieren. Weitere Details können der Antwort auf die Frage „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ entnommen werden.

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

Da keine Reduzierung des Umfangs der vor Anwendung der Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen um einen festen Mindestsatz zugesagt wird, beträgt der Mindestsatz 0 %.

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

Es werden keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben, die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen, so dass eine Antwort auf diese Frage entfällt.

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

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Das Finanzprodukt investiert mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien. Der gesamte jeweilige tatsächliche Immobilienbestand – dieser umfasst alle direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien - ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Der nicht in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften investierte Teil des Sondervermögens fällt unter „#2 Andere Investitionen“ und beinhaltet im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens. Diese sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für offene Immobilien-Sondervermögen auf maximal 49% des Sondervermögens begrenzt.

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

Taxonomiekonforme 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



#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.

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

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen.

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

Es werden keine mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen angestrebt.

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

	Ja:
	In fossiles Gas
	In Kernenergie
X	*Nein*

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. 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.*

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

Da das Finanzprodukt keinen Mindestanteil taxonomiekonformer Investitionen zusagt, beträgt der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten 0 %.

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

Das Finanzprodukt verpflichtet sich nicht zu einem Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind. Der Mindestanteil beträgt 0 %.

Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Das Finanzprodukt verpflichtet sich nicht zu einem Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen. Der Mindestanteil beträgt 0 %.

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

Die liquiden Mittel des Sondervermögens, die maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen, werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen" auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.
Die liquiden Mittel stehen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienen u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.
Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens wird die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren berücksichtigen:

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:
- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen).

(ii) Staatsanleihen
- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

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

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

- ***Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?***

  Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

- ***Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?***

  Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

- ***Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?***

  Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

- ***Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?***

  Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

https://realassets.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807008-grundbesitz-europa-rc/

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Abschlussprüfer, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

DWS Grundbesitz GmbH
Mainzer Landstraße 11-17
60329 Frankfurt am Main
Amtsgericht: Frankfurt am Main HRB 25 668
gegründet am 5. Mai 1970
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR
Eigenkapital (KWG): 27,651 Mio. EUR
Haftendes Eigenkapital: 27,4 Mio. EUR
Stand: 31. März 2026

Gesellschafter

DWS Real Estate GmbH (99,9%)
Bestra Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

Geschäftsführung

Clemens Schäfer
Sprecher der Geschäftsführung
zugleich Sprecher der Geschäftsführung der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Dr. Ulrich von Creytz
Geschäftsführer
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Ulrich Steinmetz
Geschäftsführer
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH

Christian Bäcker
Geschäftsführer

Georg Schuh
Geschäftsführer
zugleich Geschäftsführer der
DWS Real Estate GmbH
DWS Alternatives GmbH

Abschlussprüfer

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
THE SQUAIRE
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH
Brienner Straße 59
80333 München
Amtsgericht: München HRB 42 872
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 109,4 Mio. EUR
Eigenmittel (im Sinne von Artikel 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRRI)):
3.729,1 Mio. EUR
Stand: 29. April 2026

Aufsichtsrat

Dirk Görgen
Member of the Executive Board, Head of Client Coverage Division
DWS Management GmbH
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Axel Uttenreuther
Vorsitzender des Vorstands
Bayerische Versorgungskammer
Erster Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Martin Ball
Leiter Operationelles Risiko der Geschäftseinheit Privatkundenbank sowie DWS – Operationelles Risiko der Region Deutschland & Europa – Verantwortlicher für Risikotypen Physische Störungen und Human Resources Risiken
Deutsche Bank AG
Zweiter Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leitung FS Real Estate Management Institute
Frankfurt School of Finance & Management gGmbH

Holger Naumann
External Advisor
DB Support Management GmbH

Birgit Grünewald
CFO DWS Americas and Partnership Financial Management
DWS Investment Management Americas, Inc.

Recht des Käufers zum Widerruf gemäß § 305 Kapitalanlagegesetzbuch

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat. Handelt es sich um ein Fernabsatzgeschäft i. S. d. § 312b des Bürgerlichen Gesetzbuchs, so ist bei einem Erwerb von Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt (§ 312d Abs. 4 Nr. 6 BGB), ein Widerruf ausgeschlossen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 360 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer. Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Externe Bewerter

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

Regelbewerter

Maximilian Stacheter M.Sc.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Tobias Gilich
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Mieten und Pachten Hannover

Dipl.-Kfm. Clemens Gehri
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

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

Ankaufsbewerter

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

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

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Düsseldorf

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

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Europaallee 91
60486 Frankfurt am Main

Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DWS Grundbesitz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main („Gesellschaft") für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen grundbesitz europa und grundbesitz global, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend „Sondervermögen" genannt) aufgestellten Besonderen Anlagebedingungen gelten.

§1 Grundlagen

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

§2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund 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 Nr. 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraums und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum 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

1 Alternative Investmentfonds

Sinne des Absatz 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Mio. EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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 Absatz 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden. Bei Immobilien, deren Wert 50 Mio. EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

§4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 7 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum 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 Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
   a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen,
   b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen,
   c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen,
   d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (DerivateV) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
   b) Geldmarktinstrumente gemäß den §§ 194 und 198 Nr. 2 KAGB;
   c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
   d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
   e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des

Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich

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

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

Die Mittel gemäß den Buchstaben c), d), e) und f) sollen unter Berücksichtigung der Mindestausschlüsse, die in dem Anhang „Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absatz 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten" des Verkaufsprospekts beschrieben und näher erläutert sind, ausgewählt und gehalten werden.

3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Die Gesellschaft darf Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erwerben; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente derjenigen Emittenten, die jeweils einen Wertanteil von mehr als 5% des Wertes des Sondervermögens ausmachen, 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittentengrenze von 40% gilt nicht für
   a) Einlagen bei Instituten gemäß § 1 Absatz 1b des Kreditwesengesetzes und Wertpapierinstituten gemäß § 2 Absatz 1 des Wertpapierinstitutsgesetzes und
   b) Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, mit Instituten gemäß § 1 Absatz 1b des Kreditwesengesetzes und Wertpapierinstituten gemäß § 2 Absatz 1 des Wertpapierinstitutsgesetzes.

   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% des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden
   a) von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
   b) von Einlagen bei dieser Einrichtung,
   c) von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, die nicht durch eine gemäß Artikel 14 der Verordnung (EU) 648/2012 zugelassene oder gemäß Artikel 25 dieser Verordnung anerkannte zentrale Gegenpartei gecleart werden.

   Für die in Absatz 6 und Absatz 7 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens anlegen.
7. Die Gesellschaft darf jeweils bis zu 25% des Wertes des Sondervermögens anlegen in
   a) Pfandbriefe 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 vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, 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,
   b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des

Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.

8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe des § 206 Absatz 2 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der betreffenden Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30% des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5% des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

§7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nr. 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 § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

§8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

§9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30% der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nr. 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die

Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30% des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

§10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
   a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Sondervermögen übertragen;
   b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. 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 Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlags, 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.
   Sofern für das Sondervermögen in der Vergangenheit effektive Stücke ausgegeben wurden und diese sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 nicht in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befanden, wurden diese effektiven Stücke mit Ablauf des 31. Dezember 2016 kraftlos. Die Anteile der Anleger wurden stattdessen in einer Sammelurkunde verbrieft und auf einem gesonderten Depot der Verwahrstelle gutgeschrieben. Mit der Einreichung eines kraftlosen effektiven Stücks bei der Verwahrstelle kann der Einreicher die Gutschrift eines entsprechenden Anteils auf ein von ihm zu benennendes und für ihn geführtes Depotkonto verlangen. Effektive Stücke, die sich mit Ablauf des 31. Dezember 2016 in Sammelverwahrung bei einer der in § 97 Absatz 1 Satz 2 KAGB genannten Stellen befinden, können jederzeit in eine Sammelurkunde überführt werden.

§12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe an jedem Wertermittlungstag im Sinne des § 15 Absatz 4[2]. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist nach Maßgabe der Bestimmungen in den folgenden Abschnitten Buchstaben a) und b) möglich.
   a) Vorbehaltlich der Ausführungen unter b) kann ein Anleger von der Gesellschaft zu jedem Wertermittlungstag im Sinne des § 15 Absatz 4 die Rücknahme der Anteile verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass

2 Paragraphen ohne weitere Angabe sind solche dieser Allgemeinen Anlagebedingungen.

der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 EUR nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.

b) Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

5. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
6. Der Gesellschaft bleibt es 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. Die Gesellschaft hat, die Rücknahme der Anteile zu verweigern und auszusetzen, 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 (§ 257 KAGB). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10% unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20% unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, 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, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.
8. Während der Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme können Anleger Rückgabeerklärungen gemäß den Absätzen 3 und 4 abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt dann jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen, nicht jedoch vor Ablauf der in den Absätzen 3 und 4b) genannten Fristen.
9. 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.
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% 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 Abspaltung illiquider Anlagen

Die Gesellschaft darf im Interesse der Anleger illiquide Anlagen abspalten. Näheres zur Funktionsweise der Abspaltung illiquider Anlagen enthält der Verkaufsprospekt.

§14 Liquiditätsmanagementinstrumente

1. Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen mindestens eines der unter a) bis e) genannten Liquiditätsmanagementinstrumente auszuwählen. Sie bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen, welches Liquiditätsmanagementinstrument bzw. welche Liquiditätsmanagementinstrumente für das Sondervermögen eingesetzt werden. Die in den Besonderen Anlagebedingungen bestimmten Liquiditätsmanagementinstrumente finden auch Anwendung (i) auf Anteile im Sinne des § 346 Absatz 1 KAGB, d.h. auf Anteile, welche Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben und für die die Mindesthaltefrist gemäß § 255 Absatz 3 KAGB und die Rückgabefrist gemäß § 255 Absatz 4 KAGB nicht gelten, weil die Anteilrückgaben 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für den Anleger nicht überschreiten, sowie (ii) - sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt wird - auf Anteile, für die im Zeitpunkt des Einsatzes eines Liquiditätsmanagementinstruments ein Rücknahmeauftrag bereits vorliegt.
   a) Rücknahmebeschränkung
      Die Gesellschaft darf das Recht der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile vorübergehend und teilweise beschränken, so dass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können.
   b) Rückgabegebühr
      Die Gesellschaft darf eine Rückgabegebühr innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite erheben, die unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten von den Anlegern bei der Rückgabe von Anteilen an das Sondervermögen gezahlt und mit der sichergestellt wird, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, nicht unangemessen benachteiligt werden.
   c) Swing Pricing oder Dual Pricing
      Die Gesellschaft darf Swing Pricing oder Dual Pricing nutzen. Swing Pricing ist ein im Voraus festgelegter Mechanismus, bei dem der Nettoinventarwert der Anteile des Sondervermögens durch Anwendung eines Faktors („Swing-Faktor"), der die Liquiditätskosten berücksichtigt, angepasst wird. Dual Pricing ist ein im Voraus festgelegter Mechanismus, bei dem die Ausgabe- und Rücknahmepreise für die Anteile des Sondervermögens festgelegt werden, indem der Nettoinventarwert pro Anteil um einen Faktor, der die Liquiditätskosten abbildet, angepasst wird.
   d) Verwässerungsschutzgebühr
      Die Gesellschaft darf eine Verwässerungsschutzgebühr erheben, die ein Anleger bei der Ausgabe oder der Rücknahme von Anteilen an das Sondervermögen zahlt, die das Sondervermögen für die aufgrund des Umfangs dieser Transaktion entstandenen Liquiditätskosten entschädigt und die sicherstellt, dass andere Anleger nicht in ungerechtfertigter Weise benachteiligt werden.
   e) Sachauskehr
      Die Gesellschaft darf Vermögenswerte, die vom oder für das Sondervermögen gehaltenen werden, an einen professionellen Anleger anstelle der Auszahlung des Rücknahmepreises übertragen, um Rückgaben von Anteilen auszuführen.
2. Die Gesellschaft darf neben den in Absatz 1 genannten Liquiditätsmanagementinstrumenten auch weitere solcher Instrumente zur Steuerung der Liquidität des Sondervermögens einsetzen. Die Voraussetzungen der Anwendung solcher Instrumente werden in den Besonderen Anlagebedingungen geregelt.
3. Die von der Gesellschaft in den Besonderen Anlagebedingungen bestimmten Liquiditätsmanagementinstrumente können auch in Kombination eingesetzt werden.

§15 Nettoinventarwert, Anteilwert, Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite, der 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, sind der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.
2. Der Ausgabepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls zuzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Ausgabeaufschlags. Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls abzüglich

eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Rücknahmeabschlags. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen vorgesehen können zusätzliche Gebühren als Liquiditätsmanagementinstrumente anfallen.

3. Der Abrechnungsstichtag für Anteilerwerbsaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilerwerbsauftrags folgende Wertermittlungstag. Soweit die Mindesthalte- sowie Rückgabefristen gemäß § 12 Absatz 3 oder 4 b) zur Anwendung kommen, ist Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge spätestens der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag. Im Falle der Anwendung von § 12 Absatz 4 a) ist Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge spätestens der auf den Eingang des Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag. Sofern an dem Wertermittlungstag gemäß Satz 2 bzw. Satz 3 die Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 6 oder Absatz 7 ausgesetzt ist, ist der jeweilige Abrechnungsstichtag der auf die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, im Falle von Satz 2 frühestens der auf die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag nach Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist.
4. Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden an jedem Wertermittlungstag ermittelt. Wertermittlungstage sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Sitz der Gesellschaft und des 24. und 31. Dezember eines jeden Jahres, die Wochentage Montag bis Freitag („Wertermittlungstage", jeder einzelne ein „Wertermittlungstag"). Gesetzliche Feiertage am Sitz der Gesellschaft sind: Neujahr (1. Januar), Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), 1. und 2. Weihnachtsfeiertag.

§16 Vergütungen und Aufwendungen

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

§17 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß den §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

§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. Die Kündigung durch die Gesellschaft ist ein außergewöhnlicher Umstand im Sinne des § 98 Absatz 2 KAGB; der Gesellschaft bleibt es gemäß § 12 Absatz 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen vorbehalten, die Rücknahme der Anteile mit oder nach Erklärung der Kündigung auszusetzen und auch keine neuen Anteile mehr auszugeben.
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. Die Verwahrstelle hat das Sondervermögen unter Wahrung der Interessen der Anleger gemäß § 100 Absatz 2 KAGB abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen, wenn das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, aus anderen Gründen als durch eine Kündigung der Gesellschaft erlischt. Im Falle der Abwicklung durch die Verwahrstelle hat diese entsprechend § 93 Absatz 3 KAGB 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 Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen, bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
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 Nr. 11 KAGB, oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondermögens 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 ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von 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

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. Die Kontaktdaten lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, www.ombudsstelle-investmentfonds.de.

Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der DWS Grundbesitz GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main („Gesellschaft") für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz europa" (nachfolgend nur „Sondervermögen"), die nur in Verbindung mit den für das 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 Abs. 1 KAGB) erwerben:
   a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
   b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
   c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstabens a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
   d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
   e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens;
   f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Abs. 1 auch außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Abs. 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in direkt oder über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind.
4. Unbeschadet der Regelung in Abs. 3 gilt zudem für investmentsteuerliche Zwecke, dass die Gesellschaft fortlaufend mehr als 50% des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG investiert. Die Höhe des Aktivvermögens gemäß Satz 1 bestimmt sich nach dem Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens ohne Berücksichtigung von Verbindlichkeiten.
5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Abs. 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Abs. 2 werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.
6. Die Immobilien sollen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Risikostreuung sowohl nach Art der Nutzung wie nach ihrer örtlichen Belegenheit und ihrer Größe ausgewählt werden, soweit dies im Interesse der Anleger geboten ist.
7. Für das Sondervermögen dürfen auch Gegenstände erworben und betrieben werden, die
   a) zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind,
   b) der Bewirtschaftung von erneuerbaren Energien im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 6a KAGB dienen, oder
   c) für den Betrieb von Ladestationen für Elektromobilität erforderlich sind.
8. Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale und der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ausgewählt und bewirtschaftet werden. Nähere Angaben hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

§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[1], mit Ausnahme von Niessbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 lit. f), und Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben sowie Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen halten. Auch darf die Immobilien-Gesellschaft die Vermögensgegenstände gemäß § 1 Absatz 7 erwerben und betreiben.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass

1 Paragraphen ohne weitere Angabe sind solche dieser Besonderen Anlagebedingungen.

a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

3. Die Anlagegrenzen in Abs. 2 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% 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 Abs. 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 Abs. 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

§3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten im Sinne von § 232 KAGB belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10% des Wertes des 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 Grundstücks verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

§4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49% des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
   - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
   - die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
   - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden. Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Abs. 4 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.
2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Abs. 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§5 Währung des Sondervermögens und Währungsrisiko

1. Die Währung des Sondervermögens lautet auf Euro.
2. Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht auf Euro lauten, dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

§6 Derivate mit Absicherungszweck

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 Abs. 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 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 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie Immobilien gemäß § 1 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
   bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswertes ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter den Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Abs. 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 Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Abs. 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% 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 Jahres- oder Halbjahresbericht bekannt zu machen.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Anteilklassen

§ 8 Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Mindestanlagesumme, der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können.
2. Die bestehenden Anteilklassen und deren jeweilige Ausgestaltungsmerkmale werden sowohl in § 8 Abs. 3, §§ 9 und 11 als auch im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.
3. Mit Wirkung zum 1. April 2008 wurden für das Sondervermögen erstmals die folgenden Anteilklassen gebildet:
   - RC
   - IC

   Alle seit Auflegung des Sondervermögens bis zum 31. März 2008 ausgegebenen Anteile sind seit dem 1. April 2008 solche der Anteilklasse RC. Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC ist insbesondere an die im Verkaufsprospekt sowie im Jahres- und Halbjahresbericht genannte Mindestanlagesumme (je Anleger) gebunden. Die Bildung

weiterer Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

4. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert ermittelt, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
5. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.

Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Vergütungen und Aufwendungen

§9 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, Rückgabegebühr als Liquiditätsmanagementinstrument

1. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden gemäß § 15 der Allgemeinen Anlagebedingungen berechnet.
2. In beiden Anteilklassen RC und IC beträgt der Ausgabeaufschlag 6% des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Ausgabeaufschlags abzusehen. Nähere Ausführungen dazu finden sich im Verkaufsprospekt.
3. Ein Rücknahmeabschlag wird in den beiden Anteilklassen RC und IC nicht erhoben.
4. Die Gesellschaft darf auf Anteilrücknahmen eine Rückgabegebühr im Sinne von § 14 Absatz 1 lit. b) der Allgemeinen Anlagebedingungen erheben, die dem Sondervermögen zusteht. Die Rückgabegebühr findet auch Anwendung auf Anteilrückgaben, für die ein Rücknahmeauftrag bei Aktivierung dieser Rückgabegebühr bereits vorliegt. Die Gesellschaft darf die Rückgabegebühr nur aktivieren, wenn die entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages („Einziger Wertermittlungstag“) oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum“) bei der Gesellschaft eingegangenen Rücknahmeaufträge der Anleger in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Sondervermögens gemäß § 253 Absatz 1 KAGB („Schwellenwert“) erreichen. Maßgeblich für die Ermittlung des Schwellenwertes sind die vorgenannten liquiden Mittel des Sondervermögens an dem jeweiligen Einzigen Wertermittlungstag bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums. Immer dann, wenn der Schwellenwert erreicht wurde, kann die Gesellschaft von ihrem Recht zur Aktivierung der Rückgabegebühr innerhalb eines Zeitraums von 10 Wertermittlungstagen Gebrauch machen. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr bei erreichtem Schwellenwert für einen unbestimmten Zeitraum erheben. Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig und passt diesen, sofern erforderlich, durch Änderung dieser Besonderen Anlagebedingungen an. Die Rückgabegebühr wird von der Gesellschaft nach eigenem Ermessen in einer Bandbreite von 2 % - 5 % („Prozentsatz der Rückgabegebühr“) der Brutto-Rücknahmeaufträge anhand des Umfangs der der Gesellschaft vorliegenden Brutto-Rücknahmeaufträge festgelegt. Bei der Festlegung der Höhe der Rückgabegebühr werden die Brutto-Rücknahmeaufträge anhand der erwarteten Abflüsse ohne Verrechnung mit etwaigen Zuflüssen infolge von Anteilausgaben zugrunde gelegt. Die Gesellschaft berücksichtig bei der Festlegung der Höhe der Rückgabegebühr die expliziten und impliziten Transaktionskosten zur Liquiditätsbeschaffung. Der Rücknahmepreis für den Anleger ergibt sich aus dem Anteilwert abzüglich des Prozentsatzes der Rückgabegebühr. Die Gesellschaft kann innerhalb der Bandbreite den Prozentsatz der Rückgabegebühr je nach Umfang der Brutto-Rücknahmeaufträge an jedem Wertermittlungstag ändern und somit neu festlegen. Die Gesellschaft wird auf ihrer Webseite über die Aktivierung, Änderung sowie die Deaktivierung der Rückgabegebühr informieren. Eine weitere Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für den Einsatz der Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt.

§10 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmebeschränkung als Liquiditätsmanagementinstrument

1. Anleger können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt ebenfalls grundsätzlich an jedem Wertermittlungstag, vorbehaltlich einer Aussetzung der Ausgabe von Anteilen gemäß § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen.
2. Die Gesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen vorübergehend anteilig beschränken (Rücknahmebeschränkung i. S. von § 14 Absatz 1 lit. a) der Allgemeinen Anlagebedingungen). Die Rücknahmebeschränkung darf maximal für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten, beginnend mit dem Tag der

Aktivierung der Rücknahmebeschränkung, erfolgen („Beschränkungszeitraum").
Die Gesellschaft darf die Rücknahmebeschränkung nur aktivieren, wenn die entweder innerhalb eines einzigen Wertermittlungstages („Einziger Wertermittlungstag") oder eines Zeitraums von bis zu maximal 20 aufeinanderfolgenden Wertermittlungstagen („Ermittlungszeitraum") bei der Gesellschaft eingegangenen Rücknahmeaufträge der Anleger in der Summe mindestens 10 % der liquiden Mittel des Sondervermögens gemäß § 253 Absatz 1 KAGB („Schwellenwert") erreichen.
Maßgeblich für die Ermittlung des Schwellenwertes sind die vorgenannten liquiden Mittel des Sondervermögens an dem jeweiligen Einzigen Wertermittlungstag bzw. am letzten Tag des Ermittlungszeitraums. Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig und passt diesen, sofern erforderlich, durch Änderung dieser Besonderen Anlagebedingungen an. Der Schwellenwert muss nur am ersten Tag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung erreicht werden und nicht an jedem Tag des Beschränkungszeitraums.
Aktiviert die Gesellschaft die Rücknahmebeschränkung, werden die Rücknahmeaufträge aller Anleger zum jeweiligen Abrechnungsstichtag während des Beschränkungszeitraums nur zu einem bestimmten Anteil (pro rata) ausgeführt. Die Rücknahmebeschränkung gilt daher auch für Anteilrücknahmen, für die der Gesellschaft bei der Aktivierung bereits Rücknahmeaufträge vorliegen. Am jeweils ersten Abrechnungsstichtag der Aktivierung der Rücknahmebeschränkung muss der Auszahlungsbetrag, der für die anteilige Bedienung aller an diesem Tag zu erfüllender Rücknahmeaufträge zur Verfügung steht, mindestens dem Schwellenwert entsprechen. Für den übrigen Beschränkungszeitraum legt die Gesellschaft den Anteil, der den prozentualen Umfang bestimmt, zu dem die Rücknahmeaufträge an dem jeweiligen Abrechnungsstichtag pro rata bedient werden, für den jeweiligen Abrechnungsstichtag im Interesse aller Anleger auf Grundlage der von der Gesellschaft erstellten Liquiditätsplanung fest. Im Hinblick auf den nicht ausgezahlten Teil des jeweiligen Rücknahmeauftrags entfällt die Rücknahmepflicht der Gesellschaft, d.h. der nicht ausgeführte Teil des jeweiligen Rücknahmeauftrags verfällt und wird von der Gesellschaft auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt. Eine Rücknahmebeschränkung kann von der Gesellschaft im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens mehrfach eingesetzt werden.
Die Gesellschaft wird auf ihrer Website über die Aktivierung und Deaktivierung der Rücknahmebeschränkung informieren. Eine weitere Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für den Einsatz der Rücknahmebeschränkung enthält der Verkaufsprospekt.
Die Befugnis der Gesellschaft zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 6 und Absatz 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt von der Anwendung einer Rücknahmebeschränkung unberührt.

§ 11 Vergütungen und Aufwendungen

1. Die nachfolgenden Vergütungs- und Aufwandersatzregelungen gelten identisch für die Anteilklasse RC und Anteilklasse IC, soweit nicht ausdrücklich zwischen den beiden Anteilklassen differenziert wird. „Abrechnungsperiode" bezeichnet dabei den Zeitraum, der am 1. Oktober eines Kalenderjahres beginnt und am 30. September des darauffolgenden Kalenderjahres endet. Soweit in den nachfolgenden Regelungen von „jährlichen" Vergütungen oder Zahlungen die Rede ist, ist damit eine Vergütung „für das Jahr", d.h. eine der Höhe nach „p.a." (per annum) anfallende Vergütung gemeint. Monatliche Zahlungen oder Vorauszahlungen solcher Vergütungen gemäß Abs. 5 c) bleiben davon unberührt.
2. Laufende Vergütungen der Gesellschaft, die aus dem Sondervermögen zu zahlen sind
   a) Anteilklasse RC:
      Die Gesellschaft hat für die Verwaltung des Sondervermögens Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 1% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
   b) Anteilklasse IC:
      Die Gesellschaft hat für die Verwaltung des Sondervermögens Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 0,55% des Durchschnittswertes des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens in der Abrechnungsperiode. Für die Wertermittlung des Immobilienvermögens werden die Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Verkehrswerte dieser Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Ferner hat die Gesellschaft Anspruch auf eine jährliche Vergütung aus dem Sondervermögen in Höhe von 0,05% des Durchschnittswertes der – bezogen auf die Anteil klasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen des

Sondervermögens, ohne die Liquiditätsanlagen der Immobilien-Gesellschaften, in der Abrechnungsperiode.

3. Laufende Vergütung der Verwahrstelle, die aus dem Sondervermögen zu zahlen ist:
   Die Verwahrstelle hat für ihre Leistungen Anspruch auf eine monatliche Vergütung aus dem Sondervermögen, die 1/12 von höchstens 0,025% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in dem jeweiligen Monat beträgt.
4. Jährlicher Höchstbetrag laufender Vergütungen gemäß den Abs. 2 a), 2 b) und 3:
   a) In Bezug auf die Anteilklasse RC betragen die laufenden Vergütungen, die jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 2 a) und 3 zu zahlen sind, insgesamt bis zu 1,025% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
   b) In Bezug auf die Anteilklasse IC betragen die laufenden Vergütungen, die jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Abs. 2 b) und 3 zu zahlen sind, insgesamt bis zu 0,775% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.
5. Regeln zur Berechnung, Berücksichtigung im Nettoinventarwert und zur Zahlung von laufenden Vergütungen
   a) Für die Berechnung (i) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Sondervermögens gemäß den Abs. 2 a), 3, 4 a) und 4 b), (ii) des Durchschnittswerts des Immobilienvermögens gemäß Abs. 2 b) Satz 1 und (iii) des Durchschnittswerts der Liquiditätsanlagen gemäß Abs. 2 b) Satz 2 wird der jeweilige Wert für jeden Kalendertag zugrunde gelegt. An Wertermittlungstagen (siehe zur Definition § 15 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen) ist dies in den Fällen von Abs. 2 a), 3, 4 a) und 4 b) der an diesen Tagen jeweils aktuell ermittelte Nettoinventarwert, im Fall von Abs. 2 b) der bei der Nettoinventarwertermittlung jeweils zugrunde gelegte Wert des Immobilienvermögens und der Liquiditätsanlagen. Für Tage, die keine Wertermittlungstage sind („Nicht-Wertermittlungstage"), wird der jeweilige Wert des dem betreffenden Tag nachfolgenden Wertermittlungstag zugrunde gelegt. Liegen die Nicht-Wertermittlungstage jedoch am Ende eines Kalendermonats oder der Abrechnungsperiode, wird für diese Tage der jeweilige Wert des letzten Wertermittlungstags des Kalendermonats bzw. der Abrechnungsperiode zugrunde gelegt.
   b) Die Vergütungsansprüche gemäß Abs. 2 a), 2 b) und 3 werden jeweils zeitanteilig an jedem Wertermittlungstag im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt. Für Nicht-Wertermittlungstage wird der jeweils darauf entfallende Vergütungsanspruch am nächstfolgenden Wertermittlungstag im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt. Liegen die Nicht-Wertermittlungstage jedoch am Ende eines Kalendermonats oder der Abrechnungsperiode, wird der auf diese Tage jeweils entfallende Vergütungsanspruch am letzten Wertermittlungstag des Kalendermonats bzw. der Abrechnungsperiode im Nettoinventarwert des Sondervermögens mindernd berücksichtigt.
   c) Die Gesellschaft ist zu monatlichen Vorauszahlungen auf die für einen Kalendermonat anfallenden Teile der jährlichen Vergütung gemäß Abs. 2 a) und b) berechtigt, die bis spätestens zum 28. Tag des Folgemonats aus dem Sondervermögen geleistet werden. Nach Ende der Abrechnungsperiode findet eine Endabrechnung der jährlichen Vergütung der Gesellschaft statt. Die Verwahrstelle erhält ihre monatliche Vergütung gemäß Abs. 3 nach ordnungsgemäßer Rechnungstellung.
6. Vergütung der Gesellschaft bei Erwerb, Veräußerung, Umbau oder Neubau von Immobilien
   a) Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, veräußert, umgebaut oder neu gebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1% des Kaufpreises bzw. der in der Rechnungslegung des Sondervermögens aktivierten Herstellungskosten beanspruchen.
   b) Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5% des Kaufpreises bzw. der in der Rechnungslegung des Sondervermögens aktivierten Herstellungskosten.
7. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
   a) Kosten der externen Bewerter/der Bewertung;
   b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
   c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
   d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen

Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);

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

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

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

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

i) ggf. Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;

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

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

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

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

n) im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen und/oder den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehenden Steuern;

o) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten; und

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

8. Transaktionskosten, Herstellungs- und Umbaukosten
Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Belastung und der Bebauung/oder dem Umbau von Vermögensgegenständen des Sondervermögens entstehenden Kosten einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern belastet. Diese Kosten werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

9. Sonderregelungen für Vergütungen und Aufwendungen im Falle von Immobilien-Gesellschaften
Die Gesellschaft kann eine Vergütung gemäß Abs. 6 jeweils auch für den Erwerb, die Veräußerung, den Umbau oder den Neubau von Immobilien, die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden, sowie für den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, beanspruchen. Für die Berechnung der Vergütung gilt Folgendes:

a) Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis der Immobilie entsprechend der Beteiligungshöhe der für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligung an der Immobiliengesellschaft anzusetzen. Im Falle des Umbaus oder des Neubaus von Immobilien durch eine Immobilien-Gesellschaft sind die in der Rechnungslegung der Immobilien-Gesellschaft aktivierten Herstellungskosten anzusetzen.

b) Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist der dem Kaufpreis für die Beteiligung zugrunde gelegte Wert der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe anzusetzen.

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaft können Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Aufwendungen entsprechend Abs. 7 anfallen. Diese werden in der Regel nicht unmittelbar dem Sondervermögen in Rechnung gestellt, sondern gehen in die Rechnungslegung der Immobilien-Gesellschaft ein und wirken sich mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaft auf den Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Gesellschaft ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, sie stattdessen dem Sondervermögen unmittelbar zu belasten. Zum Beispiel können auf Ebene einer Immobiliengesellschaft anfallende Aufwendungen, die aufgrund aufsichtsrechtlicher Anforderungen entstehen (z.B. für Bewertungen gemäß Abs. 7 a), anstelle der Immobilien-Gesellschaft in voller Höhe dem Sondervermögen belastet werden.

10. 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, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

11. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Abs. 7 c) belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

Ertragsverwendung und Geschäftsjahr

§12 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten ordentlichen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus (Schlussausschüttung).
2. Die Gesellschaft behält sich – zusätzlich zur Schlussausschüttung – vor, unterjährig Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Sie ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Abs. 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß § 12 Abs. 6 ist zulässig. Substanzausschüttungen sind im Falle von Zwischenausschüttungen grundsätzlich nicht zulässig mit Ausnahme von Ausschüttungen für Zwecke der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags gemäß nachstehendem Absatz 5.
3. Von den nach Abs. 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 Abs. 1 ausgeschüttet werden.
4. Bestandteile des Veräußerungsergebnisses (z.B. Veräußerungsgewinne) – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls ganz oder teilweise zur Ausschüttung herangezogen werden.
5. Die Ausschüttung kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten sogenannten Basisertrags im Sinne des § 18 Abs. 1, Satz 2 Investmentsteuergesetz (InvStG) aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/ Substanzausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres, in dem die Ausschüttung erfolgt, ermittelten Rücknahmepreises mit 70% des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.
6. Ausschüttbare Erträge gemäß den Abs. 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15% des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
7. 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 Abs. 1 ausgeschüttet werden, soweit Abs. 3 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
8. Die Ausschüttung nach Abs. 1 erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. Finden Zwischenausschüttungen nach Abs. 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung einer gesonderten Ausschüttungsbekanntmachung.

§13 Geschäftsjahr

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

Anhang: Staaten

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

Staaten	**Erwerb derzeit bis zu % des Sondervermögens**
Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	bis zu 44% des Wertes des Sondervermögens
Russische Föderation, Ukraine, Serbien, Türkei, Schweiz, Guernsey, Jersey, Isle of Man	bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung der in § 21 Abs. 2 und 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" genannten Voraussetzungen den Anhang mit der Staatenliste und den maximalen Anlagebetrag je Staat zu ändern, also weitere Staaten aufzunehmen und/oder bisher angegebene Staaten zu streichen und/oder die in dem Anhang genannten Prozentsätze des maximalen Anlagebetrags zu erhöhen und/oder zu reduzieren.

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

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

011 73552 64



* Erbringt für die DWS Grundbesitz GmbH vertriebsunterstützende Dienstleistungen.