

# IMMOWERT II – PATRIZIA

Europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien

Verkaufsprospekt  
einschließlich Anlagebedingungen  
für den offenen Publikums-AIF  
ImmoWert II – PATRIZIA

24.11.2022





## INHALTSVERZEICHNIS

1.	FIRMENSPIEGEL – STAND NOVEMBER 2022.....	6
2.	VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT .....	8
3.	ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG .....	9
4.	KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	10
5.	VERWAHRSTELLE .....	11
6.	SONDERVERMÖGEN .....	13
7.	RISIKOHINWEISE FÜR DAS SONDERVERMÖGEN .....	14
8.	ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES SONDERVERMÖGENS.....	30
9.	BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN .....	31
10.	BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK .....	33
11.	WERTENTWICKLUNG .....	44
12.	ANTEILE .....	45
13.	KOSTEN .....	56
14.	ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....	60
15.	KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN .	62
16.	AUSLAGERUNG UND DIENSTLEISTER.....	76
17.	INTERESSENKONFLIKTE .....	77
18.	BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER.....	80
19.	ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAPITALANLAGEGESETZBUCH	80
20.	REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS .....	81
21.	WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN.....	84
22.	RECHT DES KÄUFERS ZUM WIDERRUF GEMÄß § 305 KAPITALANLAGEGESETZBUCH ....	84
23.	ANLAGEBEDINGUNGEN .....	85
24.	ANHANG ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE .....	106

## INFORMATIONEN

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „ImmoWert II - PATRIZIA“ (das „Sondervermögen“) erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ i.V.m. 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.

Der Verkaufsprospekt ist von der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Gesellschaft“ oder „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) erstellt und wird von dieser herausgegeben. Er richtet sich an Interessenten, die eine mittelbare Investition in ein Immobilienprodukt mit Schwerpunkt in Deutschland und ausgewählten europäischen Investitionsstandorten wünschen. Er berichtet über die für eine Anlageentscheidung bedeutsamen Angaben bzgl. des Sondervermögens (einschließlich der Besonderheiten der jeweiligen Anteilklasse), insbesondere wesentliche Risiken, Kosten, die Anlagestrategie und die Anteile einschließlich deren Ausgabe- und Rücknahmemodalitäten. Die Anzahl der Anteile ist nicht beschränkt.

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 Vertragsabschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Sondervermögens zu informieren.

Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen 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.

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

Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richten sich nach deutschem Recht. Für die meisten Klagen im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Gericht am Sitz der Gesellschaft zuständig (siehe § 19 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“, § 32b sowie §§ 12, 17 ZPO). Anleger, die Verbraucher sind (siehe auch nachstehende Definition) und ihren Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat der EU haben, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggfs. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten oder, soweit ein solches Verfahren zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor 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  
Telefon: (030) 6449046-0  
Telefax: (030) 6449046-29  
E-Mail: info@ombudsstelle-investment-  
fonds.de  
Internet: www.ombudsstelle-investment-  
fonds.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 („BGB“) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich Verbraucher auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt, Tel.: 0 69/23 88-19 07 oder -19 06, Fax: 0 69/23 88-19 19, [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt.

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

Eine Verwahrstelle ist mit der Überwachung des Bestands der zum Sondervermögen gehörenden Immobilien beauftragt; die Gesellschaft darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle über die zum Sondervermögen gehörenden Immobilien verfügen.

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

## US-Personen

Die Gesellschaft und/oder das Sondervermögen sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile an dem Sondervermögen 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 an dem Sondervermögen dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen Interessierte müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben (Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933, 17 CFR 230.902 (k), abrufbar unter <http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm>).

US-Personen können auch (a) Partnerschaften oder Gesellschaften, die nach US-Recht organisiert oder registriert sind, (b) Nachlässe, die durch eine U.S. Person vollstreckt oder verwaltet werden, (c) Treuhandverhältnisse, bei denen einer der Treuhänder eine U.S. Person ist, (d) Niederlassungen oder Zweigstellen einer ausländischen Rechtspersönlichkeit in den USA, (e) Mandate (außer Erbschaften oder Treuhandverhältnissen), die von einem Händler oder anderen Treuhänder ohne Ermessensspielraum auf Rechnung oder zum wirtschaftlichen Vorteil einer U.S. Person geführt werden oder ähnliche Mandate, und (f) Partnerschaften oder Gesellschaften, wenn (i) diese in nach ausländischem Recht organisiert oder gegründet wurden und (ii) von einer U.S. Person vorrangig gegründet wurde, um in Wertpapiere zu investieren, die nicht gemäß dem U.S. Securities Act von 1933 zugelassen sind, außer wenn sie von akkreditierten Investoren (gemäß Rule 501(a)) organisiert oder gegründet wurde, die auch die Eigentümer sind und die keine natürlichen Personen, Nachlässe oder Treuhandverhältnisse sind

## 1. FIRMENSPIEGEL – STAND NOVEMBER 2022

### 1.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

PATRIZIA Augsburg  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

PATRIZIA Bürohaus  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg, Germany  
Telefon +49 821 50910-000

Handelsregister Amtsgericht Augsburg (HRB  
21602)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
2,5 Mio. EUR  
(Stand 31. Dezember 2021)

#### 1.1.1. *Gesellschafter*

PATRIZIA SE,  
Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg

#### 1.1.2. *Aufsichtsrat*

Philipp Schaper (Vorsitzender),  
Chief Executive Officer European Real Estate der PATRIZIA SE;

Jochen Reith,  
Geschäftsführer der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH;

Dr. Theodor Seitz,  
Selbstständiger Rechtsanwalt; Partner der Kanzlei Seitz Weckback Fackler & Partner, Fachanwalt für Handels- & Gesellschaftsrecht, Steuerberater.

#### 1.1.3. *Geschäftsführung*

Stefan Krauß,  
zugleich Geschäftsführer der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dominik Röhrich,  
zugleich Geschäftsführer der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Jan Wangermann,  
zugleich Geschäftsführer der PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Nathalie Winkelmann

### 1.2. Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A.  
mit Sitz in 1-3, place Valhubert,  
75013 Paris, France,  
eingetragen unter der Nummer  
692 024 722  
im Pariser Handelsregister

deutsche Niederlassung  
„CACEIS Bank S.A., Germany Branch“  
Sitz der Niederlassung ist in der  
Lilienthalallee 36,  
80939 München

Grund-/Eigenkapital:  
2.308,9 Mio. EUR  
(Stand 31. Dezember 2021)

### 1.3. Externer Bewerter

#### 1.3.1. *Ankaufsbewerter*

Prof. Dr.-Ing. Andreas Link  
Chartered Surveyor (FRICS)  
Mitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

Reinhard Möller  
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten, Mitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

Dipl.-Ing. Andreas Weinberger  
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Immobilien Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke CIS HypZert (F), Mitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

#### 1.3.2. *Regelmäßige Bewerter*

Richard Umstätter  
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)  
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, für Mieten und Pachten, Mitglied im Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Jörg Ackermann  
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

CIS HypZert (F)  
Mitglied im Bundesverband der Immobilien-  
Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH) Timo Bill  
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)  
CIS HypZert (F)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Mitglied im Bundesverband der Immobilien-  
Investment-Sachverständigen e.V. (BIIS)

#### 1.4. Abschlussprüfer

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Klingelhöferstraße 18  
10785 Berlin

#### 1.5. Vertriebspartner

LIGA Bank eG  
Dr.-Theobald-Schrems-Straße 3,  
93055 Regensburg

## 2. VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Dieser Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, PATRIZIA Bürohaus, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, auf der Homepage der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/>.

Zusätzliche Informationen über die Anlegergrenzen, das Risikomanagement dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jeweils jüngsten Entwicklungen bezüglich der Risiken und Renditen sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, PATRIZIA Bürohaus, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg erhältlich.

### 3. ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG

Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind am Ende dieses Verkaufsprospektes abgedruckt.

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile - unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen - entweder ohne weitere Kosten vor dem Inkrafttreten der Änderungen zurückzunehmen oder 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.

Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.

Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Internetseite der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/im-mowert-ii/> bekannt gemacht. In einer solchen Veröffentlichung ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten

hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwendererstattungen 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 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. Wenn Änderungen hinsichtlich der Kosten den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden.

## 4. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen

ImmoWert II - PATRIZIA

ist die am 22. Dezember 2005 gegründete PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 86150 Augsburg, Fuggerstraße 26. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung („GmbH“).

Die Gesellschaft hat eine Erlaubnis als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB. Sie darf mithin bestimmte Arten von alternativen Investmentfonds („AIF“) verwalten.

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle sind im Firmenspiegel am Anfang des Prospektes dargestellt. Änderungen können den regelmäßig veröffentlichten Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken ihrer Geschäftstätigkeiten abgedeckt durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 312.500 EUR (Stand: 31.12.2020).

## 5. VERWAHRSTELLE

### 5.1. Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen hat die CACEIS Bank S.A. („CACEIS Bank“) das Amt der Verwahrstelle übernommen. Die CACEIS Bank ist eine société anonyme („Aktiengesellschaft“) nach französischem Recht mit Sitz in 1–3, place Valhubert, 75013 Paris, France, eingetragen unter der Nummer 692 024 722 im Pariser Handelsregister.

Die CACEIS Bank ist ein Kreditinstitut und unterliegt der Aufsicht der Europäischen Zentralbank sowie der französischen Aufsichtsbehörde Autorité de contrôle prudentiel et de résolution („ACPR“). Sie übt das Verwahrstellengeschäft in Deutschland über ihre deutsche Niederlassung unter der Firma „CACEIS Bank S.A., Germany Branch“ aus. Der Sitz der Niederlassung ist in der Lilienthalallee 36, 80939 München. CACEIS Bank ist Teil der Crédit Agricole Gruppe. Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie im Firmenspiegel am Anfang dieses Verkaufsprospektes.

### 5.2. Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Sondervermögens tätigen Gesellschaft sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren ist sie mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, die eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsehen.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Geldkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Geldkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist gemäß

den gesetzlichen Bestimmungen bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Geldkonten oder in Depots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

Die Gesellschaft darf nur mit Zustimmung der Verwahrstelle über zum Sondervermögen gehörende Immobilien verfügen. Im Grundbuch ist für jede zum Sondervermögen gehörende Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingetragen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Gesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen. Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen ebenfalls der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Anteilwertermittlung den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens entspricht. Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Verwahrstelle dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Anlagebedingungen

verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge ausgezahlt werden.

### 5.3. Unterverwahrung

Die Verwahrstelle hat zurzeit keine Verwahraufgaben auf ein anderes Unternehmen („Unterverwahrer“) übertragen.

### 5.4. Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Finanzinstrumente, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Finanzinstrumentes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar

waren. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Finanzinstrumentes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt hat. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.

### 5.5. Zusätzliche Informationen

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

## 6. SONDERVERMÖGEN

### 6.1. Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung **ImmoWert II – PATRIZIA** und wurde am 6. April 2021 für unbestimmte Zeit 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 an. Der ImmoWert II – PATRIZIA gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

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

### 6.2. Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen richtet sich an Privatanleger, professionelle Anleger und semiprofessionelle Anleger, die schwerpunktmäßig kirchlich/karitative Zwecke verfolgen. Das sind insbesondere kirchliche Institutionen wie z.B. Bistümer, die zum Zwecke der Vermögensbildung/Vermögens-

optimierung das Sondervermögen als Anlageprodukt in Immobilienwerte nutzen wollen. Auch in Deutschland ansässige steuerbegünstigte Stiftungen im Sinne der §§ 52–54 Abgabenordnung („AO“) zählen zum Kreis potentieller Anleger. Der potentielle Anleger verfügt über Kenntnisse oder Erfahrungen mit Anlagen in Wertpapiere und Investmentfonds im Allgemeinen, bedarf darüber hinaus jedoch keiner konkreten Erfahrungen mit direkten Immobilienanlagen. Das Angebot richtet sich aber auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen.

Wir empfehlen einen langfristigen Anlagehorizont von mindestens zehn Jahren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Anteilwerte durch Wertschwankungen unter die Einstandspreise sinken und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleidet. Deshalb sollte der Anleger finanzielle Verluste tragen können.

Die Anlagepolitik des Sondervermögens ist ertragsorientiert und eignet sich damit für nahezu jedes diversifizierte Anlageportfolio. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise im Abschnitt „Risikohinweise für das Sondervermögen“.

Es wird angestrebt, dass das Sondervermögen nach der Anlaufphase bei einer Risikobewertung auf einer Skala von 1 (sicherheitsorientiert, sehr geringe/geringe Rendite) bis 7 (sehr risikobereit, höchste Rendite) in die Risikoklassen 1 oder 2 fällt.

Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse, Devisenbestimmungen und Steuern nach dem Recht des Landes ihrer Staatsangehörigkeit, ihres (Geschäfts-)Sitzes, gewöhnlichen Aufenthaltes oder Wohnsitzes zu informieren, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können.

## 7. RISIKOHINWEISE FÜR DAS SONDERVERMÖGEN

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

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

### 7.1. Risiken einer Fondsanlage

Die nachfolgend dargestellten Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert bzw. auf den Wert des von dem Anleger investierten Kapitals sowie auf die von dem Anleger geplante Haltedauer der Anlage in das Sondervermögen auswirken.

#### 7.1.1. *Schwankung des Fondsanteilwerts*

Der Anteilwert des Sondervermögens berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile; der Anteilwert wird dabei für jede Anteilklasse im Sinne von Ziffer 12.2 gesondert berechnet. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Vermögen des Sondervermögens abzüglich der Summe der zuletzt festgestellten Werte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Anteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Anteilwert.

#### 7.1.2. *Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte*

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

#### 7.1.3. *Aussetzung der Anteilscheinrücknahme*

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z.B. wirtschaftliche oder politische Krisen sein, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang, Naturkatastrophen oder Pandemien, insbesondere

wenn sie eine Bewertung unmöglich machen, sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen sowie die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die KVG.

Daneben kann die BaFin anordnen, dass die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile auszusetzen hat, wenn dies im Interesse der Anleger oder der Öffentlichkeit erforderlich ist. Der Anleger kann seine Anteile während dieses Zeitraums nicht zurückgeben.

Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten evtl. nicht zum von dem Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme kann der Anteilwert sinken; z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile zu verweigern und auszusetzen, solange die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie § 12 Absatz 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund nicht bestehender Rückgabemöglichkeiten während der Rücknahmeaussetzung nicht zum von dem Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können und die Anteile in dieser Zeit an Wert verlieren. Das gleiche Risiko besteht, wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens kündigt und aufgrund dessen Anteile nicht zurückgenommen werden.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzlagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der

Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme zu einem Wert unterhalb des zuletzt festgestellten Verkehrswerts zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Sondervermögens führen (siehe die Abschnitte „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“), etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen. Zudem kann eine Abwicklung des Sondervermögens im Zusammenhang mit einer Aussetzung der Rücknahme aufgrund außergewöhnlicher Umstände, z.B. einer Rücknahmeaussetzung mangels Liquidität, zu erheblichen Verlusten durch Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch unterhalb des Verkehrswerts führen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko von erheblichen Wertverlusten.

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

#### *7.1.4. Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen*

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“). Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen. Die Gesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren

Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit dem Sondervermögen verbundene Risiko verändern.

#### *7.1.5. Auflösung des Sondervermögens*

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen; eines besonderen Kündigungsgrunds bedarf es nicht. Die Gesellschaft darf die Verwaltung des Sondervermögens z. B. kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Volumen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Verfügungsrecht über das Sondervermögen geht nach einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf die Verwahrstelle über. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen Steuern, z.B. Grunderwerbsteuer, und sonstige Kosten wie z.B. Gerichts- und Notarkosten aufgrund des Eigentümerwechsels von der Gesellschaft auf die Verwahrstelle, belastet werden. Wenn die Anteile an dem Sondervermögen nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

#### *7.1.6. Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)*

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall ohne weitere Kosten zurückgeben oder, soweit möglich, kostenlos in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, überträgt. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Immobilien-Sondervermögen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe des Anteils können Ertragssteuern anfallen. Bei einem

Umtausch der Anteile in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kann der Anleger mit Steuern belastet werden, etwa wenn der Wert der erhaltenen Anteile höher ist als der Wert der alten Anteile zum Zeitpunkt der Anschaffung.

#### *7.1.7. Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft*

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

#### *7.1.8. 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. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

#### *7.1.9. Einstellung der Ausgabe neuer Anteile*

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Allerdings behält sich die Gesellschaft in § 12 Absatz 1 Satz 2 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.

#### *7.1.10. Risiko der Änderung des Risikoprofils*

Anleger müssen damit rechnen, dass sich das ausgewiesene Risikoprofil eines Sondervermögens jederzeit ändern kann. Auf die Ausführungen im Abschnitt "Erläuterung des Risikoprofils des Sondervermögens" wird verwiesen.

### *7.2. Risiken einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)*

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch das Sondervermögen einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das von dem Anleger investierte Kapital auswirken.

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

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilwert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Dies gilt auch für Investitionen in Immobilien, die von Immobilien-Gesellschaften gehalten werden. Auch aus der Prüfung potentieller Transaktionen können, unabhängig von dem tatsächlichen Zustandekommen eines Geschäfts,

Aufwendungen resultieren, welche sich auf die Wertentwicklung des Sondervermögens auswirken. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach einer durchgeführten sorgfältigen Prüfung (sog. Due Diligence) es nicht zu einem Geschäftsabschluss kommt.

Realisiert sich eines oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Risiken der Immobilieninvestition, so besteht die Möglichkeit, dass der zuständige externe Bewerter im Vergleich zur vorherigen Bewertung entweder einzelne Immobilien niedriger bewertet (Abwertung) oder aufgrund von veränderten Marktgegebenheiten an den verschiedenen Immobilienmärkten sogar mehrere Immobilien bis hin zum gesamten Immobilienbestand abwertet. Hierbei können sich deutliche Auswirkungen auf den Anteilwert ergeben.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich unter anderem aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden. Die genannten Risiken können trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit auftreten.

Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird, und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Risiken aus Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Bei Projektentwicklungen können sich Risiken z.B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Gutachten externer Sachverständiger bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z.B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft 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.

Zudem können sich Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Rechtsprechung im In- und Ausland nachteilig auf die Immobilien-Investitionen auswirken.

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

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

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

Sondervermögens im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln.

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

Beim Erwerb von Hotelimmobilien besteht zusätzlich zu den immobilienpezifischen Risiken ein Betreiberisiko in Bezug auf die Betreibergesellschaft eines Hotels. Sämtliche Mieterträge und die erfolgreiche Führung des Hotels hängen regelmäßig von einem Pächter ab, saisonale Ertragsschwankungen können überdies einen höheren Einfluss auf die Umsätze des Betreibers und somit den variablen Pächtertragsanteil für das Sondervermögen haben als bei anderen Immobilientypen. Zudem kann ein auf einen Betreiber zugeschnittenes Produktkonzept die Drittverwendbarkeit für einen neuen Pächter einschränken. Im Falle einer Insolvenz des Betreibers kann es zu Ausfällen der Pachtzahlungen kommen und in der Folge zu einer längerfristigen Suche eines neuen Pächters.

Hotels sind zudem besonders anfällig gegenüber regionalen Epidemien oder global auftretenden Pandemien wie z.B. der im Dezember 2019 aufgetretenen Covid-19-Pandemie. Derartige Ausbrüche von Infektionskrankheiten können erhebliche Auswirkungen wie z.B. staatlich angeordnete Reisebeschränkungen zur Folge haben, die sich unmittelbar auf die Profitabilität eines Hotelinvestments auswirken. Auch ohne mit staatlichem Zwang angeordnete Reisebeschränkungen können Pandemien zu einem sehr starken Rückgang der Nachfrage an Hotelleistungen führen und auf diese Weise die Profitabilität eines Hotelinvestments stark negativ beeinflussen oder sogar aufheben. Dies gilt auch für zukünftig denkbare Epidemien und Pandemien.

Auch andere Immobilien sind zusätzlich den Risiken einer Epidemie / Pandemie ausgesetzt. Eine global oder regional auftretende Infektionskrankheit (Epidemie / Pandemie) kann die allgemeine globale Wirtschaftslage beeinträchtigen und insbesondere das Konsumverhalten von Privatpersonen (z.B. durch Kontaktbeschränkungen) vermindern und so zu Mietausfällen führen. Dies kann auch eine kurzfristige oder nachhaltige Abwertung der Immobilien zur Folge haben. Gleiches gilt für sonstige gewerblich genutzte Gebäude, die insbesondere von staatlich angeordneten Kontaktbeschränkungen oder den Folgen freiwilliger sozialer Isolation infolge des Ausbruches betroffen sein können wie z.B. für Flächen, die an Einzelhandel, Friseur, Fitnessstudios, Schwimmbäder und dergleichen vermietet werden.

### 7.2.2. *Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage*

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen auch Risiken enthalten. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller (nachfolgend auch Emittenten genannt). Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile. Im ungünstigsten Fall kann es zu einem Totalverlust kommen. Liquiditätsanlagen in Form von Bankguthaben bei Kreditinstituten unterliegen dem Risiko, dass das betreffende Kreditinstitut nicht in der Lage ist, fällige Einlagen zurückzuzahlen. Die Einlagen des Sondervermögens werden gegebenenfalls auch nicht durch Einlagensicherungssysteme geschützt, was zu einem Verlust der Bankguthaben führen kann.

Sollte innerhalb der für Liquiditätsanlagen vorgesehenen Grenze (max. 49% des Sondervermögens dürfen in liquiden Mitteln, wie z.B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumenten, bestimmten Investmentanteilen und bestimmten Wertpapieren, gehalten werden) ein höherer Anteil des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen investiert sein, so erhöhen sich diese Risiken entsprechend. Es ist nicht ausgeschlossen, dass für das Sondervermögen ein solcher höherer Anteil in Liquiditätsanlagen, z.B. nach Veräußerung eines

größeren Immobilienportfolios, gehalten wird. Liquiditätsanlagen können gegenüber einer Immobilieninvestition mitunter eine geringere Rendite erzielen, sodass der Anleger insbesondere bei einem höheren prozentualen Anteil des Volumens des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen eine geringere oder unter Umständen negative Rendite erzielt.

### 7.2.3. Wertveränderungsrisiken

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

### 7.2.4. Kapitalmarktrisiko

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

Risiken, die sich aus einer künftigen Schulden- oder anderen Wirtschaftskrise ergeben, könnten sich ebenfalls nachteilig auf die weltweite wirtschaftliche Erholung, die finanzielle Lage der Finanzinstitute und die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage eines Sondervermögens auswirken. Markt- und Wirtschaftsstörungen haben unter anderem das Vertrauen von Verbrauchern und die Konsumausgaben, die Privatinsolvenzraten, die Höhe der Schulden von Verbrauchern und der diesbezüglichen Zahlungsausfälle sowie die Immobilienpreise beeinflusst und könnten dies auch in Zukunft tun. Soweit sich die Unsicherheit bezüglich der lokalen oder globalen Wirtschaft negativ auf das Verbrauchervertrauen und die Faktoren für Verbraucherkredite auswirkt, könnte die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage eines

Sondervermögens erheblich beeinträchtigt werden. Herabstufungen der Bonitätsratings größerer Banken könnten zu höheren Darlehenskosten für diese Banken führen und sich negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Darüber hinaus kann sich die Politik der Notenbanken, auch in Bezug auf bestimmte Zinssätze, ebenfalls negativ auf den Wert, die Volatilität und die Liquidität von Dividendenpapieren und verzinslichen Wertpapieren auswirken. Marktvolatilität, steigende Zinssätze und/oder ungünstige wirtschaftliche Bedingungen könnten die Fähigkeit eines Sondervermögens, seine Anlageziele zu erreichen, beeinträchtigen.

### 7.2.5. Ausbrüche von Infektionskrankheiten

Ausbrüche von Infektionskrankheiten wie z.B. die im Dezember 2019 aufgetretenen Covid-19-Pandemie können sich ebenfalls negativ auf die Ertragskraft des Sondervermögens auswirken. Krankheitsausbrüche und Pandemien können Grenzsicherungen, Einschränkungen der Freizügigkeit von Personen, Quarantänen, Stornierungen von Transport- und anderen Dienstleistungen, Störungen bei Lieferketten, Unternehmen und Kundenaktivitäten sowie allgemeine Besorgnis und Unsicherheit zur Folge haben. Die durch den jüngsten Ausbruch des Coronavirus verursachten Gesundheitskrisen können andere bereits bestehende politische, soziale und wirtschaftliche Risiken in bestimmten Ländern noch verschärfen. Die Auswirkungen des Ausbruchs können kurzfristiger Natur sein oder über einen längeren Zeitraum anhalten. Diese Ereignisse könnten die Volatilität und das Verlustrisiko für den Wert Ihrer Anlagen erhöhen.

### 7.2.6. Inflationsrisiko

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

### 7.2.7. 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 Sondervermögens.

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile 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.

#### 7.2.8. *Konzentrationsrisiko*

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte (z. B. nur eine bestimmte Region eines Landes) erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

#### 7.2.9. *Kursänderungsrisiko von Aktien*

Aktien 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 (sog. Streubesitz) niedrig, so können bereits

kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge dieser Aktie eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kurschwankungen führen.

Vollumfänglich steuerbefreite Anteilsklassen kommen nach § 10 Abs. 1 Satz 2 InvStG i.V.m. § 36a EStG in Bezug auf Dividenden deutscher Aktien und Erträge deutscher eigenkapitalähnlicher Genussrechte möglicherweise nicht in den Genuss der Steuerbefreiung, wenn deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds nicht ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge (= 91-Tageszeitraum) gehalten werden und in diesen 45 Tagen nicht ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken von 70 % bestehen („45-Tage-Regelung“). Auch eine Verpflichtung zur unmittelbaren oder mittelbaren Vergütung der Kapitalerträge an eine andere Person (z.B. durch Swaps, Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte) führt insoweit zum Wegfall der Steuerbefreiung. In diesem Rahmen können Kurssicherungs- oder Termingeschäfte schädlich sein, die das Risiko aus deutschen Aktien oder deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten unmittelbar oder mittelbar absichern. Kurssicherungsgeschäfte über Wert- und Preisindizes gelten dabei als mittelbare Absicherung. Falls nahestehende Personen an dem Fonds beteiligt sind, können deren Absicherungsgeschäfte ebenfalls schädlich sein. Hieraus ergeben sich verschiedene (weitere) Risiken.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Absicherungsgeschäft in Bezug auf die Entwicklung eines Aktienkurses eines zu mindestens 25% an dem Sondervermögen beteiligten Anlegers oder einer anderen nahestehenden Person schädlich für die Steuerbefreiung einer vollumfänglich steuerbefreiten Anteilklasse in Bezug auf Dividenden deutscher Aktien und Erträge deutscher eigenkapitalähnlicher Genussrechte sein kann.

#### 7.2.10. *Steuerschuld*

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteilpreis der Anteilklasse oder des Sondervermögens vergleichsweise niedriger ausfällt, wenn für eine mögliche Steuerschuld des Sondervermögens bzw. der Anteilklasse Rückstellungen gebildet werden. Selbst wenn die Steuerschuld nicht entsteht und deshalb Rückstellungen aufgelöst

werden, kommt ein vergleichsweise höherer Anteilpreis möglicherweise nicht den Anlegern zugute, die im Zeitpunkt der Rückstellungsbildung an dem Sondervermögen beteiligt waren.

#### 7.2.11. Zinsänderungsrisiko

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

#### 7.2.12. 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 („EZB“) können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen. Entsprechend können auch Anlagen liquider Mittel bei Zugrundelegung eines

anderen Zinssatzes als des Euribors sowie Anlagen liquider Mittel in ausländischer Währung unter Berücksichtigung der Leitzinsen ausländischer Zentralbanken zu einer negativen Verzinsung führen.

#### 7.2.13. Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften

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

- Durch die Verwendung von Derivaten können Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.
- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Vermögens des Sondervermögens stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist. Das Verlustrisiko ist bei Abschluss des Geschäfts nicht bestimmbar.
- Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, so dass die von dem Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet ist. Das Sondervermögen erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingekommenen 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 Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der ggf. erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, sog. over-the-counter („OTC“)-Geschäfte, können folgende Risiken auftreten:

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des Sondervermögens am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.
- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.
- Der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein („Kontrahentenrisiko“). Die Risiken sind bei Derivategeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß. Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens
- sich auf den z.B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z.B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;

- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

#### 7.2.14. *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.

#### 7.2.15. *Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten*

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

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

#### 7.2.16. *Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile*

Die Risiken der Investmentanteile, die für das Sondervermögen erworben werden (sog. „Zielfonds“), stehen in engem

Zusammenhang mit den Risiken der in diesem Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Die genannten Risiken können jedoch durch die Streuung der Vermögensanlagen innerhalb der Sondervermögen, deren Anteile erworben werden, und durch die Streuung innerhalb dieses Sondervermögens reduziert werden.

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 Zielfondsanteile zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Investmentvermögen zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Investmentvermögens zurückgibt; hierdurch kann sich die Liquidität des Sondervermögens und damit die Fähigkeit, Rücknahmeverlangen von Anlegern zu befriedigen, verschlechtern.

#### *7.2.17. Risiken aus dem Anlagespektrum*

Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Sondervermögen einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder

Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z.B. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

#### *7.2.18. Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

Für das Sondervermögen werden gemäß § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ weder Wertpapier-Darlehen noch Wertpapier-Pensionsgeschäfte getätigt.

#### *7.2.19. Bewertungsrisiken*

Die Bestimmung des Wertes von Immobilien durch unabhängige Bewerter beruht auf der Bewertung der Erträge der betreffenden Immobilien. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der Erträge aus den Immobilien abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln. Der tatsächliche Wert kann niedriger sein und die Immobilie kann unter Umständen auch gar nicht veräußerbar sein.

#### *7.2.20. Leverage-Risiko*

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens durch Kreditaufnahme, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch kann sich das Marktrisikopotential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

#### *7.3. Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)*

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass das Sondervermögen seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann, bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann ggf. die

von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm kann das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken können zudem der Wert des Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert bzw. zuletzt angesetztem Wert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Sondervermögens führen.

### 7.3.1. *Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile*

Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteil-Rückgaben fließt dem Sondervermögen Liquidität zu oder aus dem Sondervermögen Liquidität ab. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (siehe auch den Abschnitt „Aussetzung der Anteil-scheinrücknahme“ sowie die „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.

Die Zu- und Abflüsse können zudem nach Saldierung zu einem Nettozu- oder -abfluss der liquiden Mittel des Sondervermögens führen. Dieser Nettozu- oder -abfluss kann die Gesellschaft veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für das Sondervermögen vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet und können die Wertentwicklung des

Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Liquidität des Sondervermögens belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

### 7.3.2. *Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenständen*

Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände ohne Abschläge, zeitliche Verzögerung oder überhaupt weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten ggf. nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können; das Risiko ist ferner dadurch erhöht, dass Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften prinzipiell illiquide, das heißt vor allem nicht kurzfristig veräußerbar, sind.

### 7.3.3. *Risiko durch Kreditaufnahme*

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend den im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich bei steigenden Zinssätzen zudem negativ auf die Finanzierungskosten und damit das Ergebnis des Sondervermögens auswirken. 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.

#### 7.3.4. *Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern*

Nach der Anlagestrategie sollen Investitionen für das Sondervermögen insbesondere in bestimmten Regionen/Ländern getätigt werden. Aufgrund lokaler Feiertage in diesen Regionen/Ländern kann es zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Regionen/Länder und Bewertungstagen des Sondervermögens kommen. Das Sondervermögen kann möglicherweise an einem Tag, der kein Bewertungstag ist, auf Marktentwicklungen in den Regionen/Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Bewertungstag, der kein Handelstag in diesen Regionen/Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann das Sondervermögen gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Sondervermögens nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### 7.4. Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das von dem 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.

##### 7.4.1. *Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)*

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittenten“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen („Adressenausfallrisiko“). Das Adressenausfallrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere

kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen („Kontrahentenrisiko“). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

##### 7.4.2. *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.

#### 7.5. Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens

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

##### 7.5.1. *Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen*

Das Sondervermögen bzw. die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse,

Fehler oder Fehlverhalten von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse, wie z.B. Natur- und Umweltkatastrophen oder Pandemien, geschädigt werden.

#### 7.5.2. *Länder- oder Transferrisiko*

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung –, fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes, oder 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.

#### 7.5.3. *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.

#### 7.5.4. *Schlüsselpersonenrisiko*

Das Anlageergebnis des Sondervermögens hängt auch von der Eignung der an den Anlageentscheidungen für das Sondervermögen mitwirkenden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres

Managements 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, was sich in einem schlechteren Anlageergebnis niederschlagen kann.

#### 7.5.5. *Verwahrnisiko*

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus einer Insolvenz oder aus Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers oder eines Unterverwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft sowie der Anleger vor. Es kann jedoch trotz sorgfältiger Auswahl der Verwahrstelle nicht ausgeschlossen werden, dass Ersatzansprüche gegen die Verwahrstelle nicht oder nicht vollständig realisiert werden können. Diese Regelungen finden zudem keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z.B. Clearstream) verwahren lässt.

#### 7.5.6. *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.

#### 7.5.7. *Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen*

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

Eine Korrektur von fehlerhaft festgestellten Besteuerungsgrundlagen für Geschäftsjahre des Sondervermögens (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum steuerlich erfasst werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

#### 7.5.8. *Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung*

Die Gewerbesteuerbefreiung setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilsinhaber beschränkt ist und die Gesellschaft bei der Verwaltung die Vermögensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung weniger als 5 % 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.

#### 7.5.9. *Risiko aus fehlerhafter Prozessdurchführung*

Es können Risikoereignisse eintreten, bei denen Mitarbeiter oder beauftragte Dritte nicht vorsätzlich, sondern durch eine nicht korrekte Durchführung eines intern festgelegten Ablaufprozesses einen Schaden verursacht haben oder der auf vorhandene Prozessschwächen (Prozessgestaltung) zurückzuführen ist.

### 7.6. Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Sondervermögens haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sondervermögens sowie auf die Reputation der Gesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielfhaft sind die in den vorstehenden Abschnitten beschriebenen Risikoarten Marktrisiko, Liquiditätsrisiko und operationelles Risiko zu nennen.

#### *Potenzielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite*

Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses alle relevanten finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise erhebliche wesentliche negative Auswirkungen auf die Rendite einer Investition haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei Umwelt- Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden.

Die Gesellschaft bewertet Nachhaltigkeitsrisiken und ihre Auswirkungen auf die Rendite in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der Taskforce für klimabezogene finanzielle Angaben (TCFD). Nachhaltigkeitsrisiken werden in physische Risiken und Übergangsrisiken unterschieden und in Anlageentscheidungen und entsprechende Geschäftspläne integriert, um etwaige Risiken nachteiliger Auswirkungen auf die Rendite zu minimieren. Darüber hinaus gibt es zunehmend strengere regulatorische Anforderungen in Bezug auf Umweltschutz und Klimaschutz, die von der Gesellschaft beachtet werden müssen. Dieses Risiko von Gesetzesänderungen wird genau überwacht, und Dienstleister, insbesondere Immobilienverwalter, sind verpflichtet, bei der Einhaltung strengerer Anforderungen mit der Gesellschaft zusammenzuarbeiten, um zu

verhindern das etwaig veraltete Standards den Wert der Immobilien mindern.

Unter Berücksichtigungen der Vorkehrungen, die die Gesellschaft derzeit trifft, um sich erhöhten regulatorischen Vorgaben und verändernden Markterwartungen zu stellen, sowie der durchgeführten Risikoanalysen, werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Sondervermögens erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen geschmälert werden können, z.B. durch etwaige CO<sub>2</sub>-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, wenn die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist.

## 8. ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES SONDERVERMÖGENS

Die Anlage in dem Sondervermögen birgt nicht nur Chancen auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen, sondern auch Verlustrisiken. Ausführliche Informationen zu den Risiken entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Risikohinweise für das Sondervermögen“. Zu den typischen Risiken dieses Sondervermögens gehören:

- Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Sondervermögens können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Standorte und Objekte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt oder zerstört werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.
- Projektentwicklungen: Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertig gestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.
- Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften: Wenn das Sondervermögen Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- Fremdfinanzierte Immobilien: Wenn zum Sondervermögen gehörende Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Anteile an dem Sondervermögen aus (sog. Hebeleffekt oder Leverage-Effekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.
- Liquiditätsrisiken: Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilscheinrücknahme und in letzter Konsequenz zur Abwicklung des Sondervermögens kommen, weil die Gesellschaft Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

## 9. BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN

### 9.1. Externe Bewerter

Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB.

Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i.V.m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Beststellungszeitraumes und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind die §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.

Die externen Bewerter sind natürliche oder juristische Personen oder Personenhandelsgesellschaften, die unabhängig von dem Sondervermögen, von der Gesellschaft und von anderen Personen mit enger Verbindung zum Sondervermögen oder zur Gesellschaft sind.

Die externen Bewerter finden Sie am Anfang des Prospektes im Firmenspiegel dargestellt.

Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

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

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

### 9.2. Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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

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.

### 9.3. Laufende Bewertung

Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen. Im Fall unterschiedlicher Bewertungsergebnisse ist der arithmetische Mittelwert beider Gutachten durch die Gesellschaft maßgebend.

#### 9.4. Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

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

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

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

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

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

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

## 10. BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK

Das Anlageziel des Sondervermögens besteht darin, durch kontinuierliche Mieterträge aus der Bewirtschaftung sowie durch Wertsteigerungen des Immobilienbesitzes nachhaltige Erträge für den Anleger zu erwirtschaften.

Die Gesellschaft wird die zu erwerbenden Immobilien anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes auswählen und mit Blick auf Umwelt-, Ethik- und Sozialkriterien bewirtschaften. Beweggrund hierfür ist ökologische Gerechtigkeit, Steigerung von Gesundheit und Wohlbefinden der Immobiliennutzer sowie Transparenz und Risikominimierung auf Portfolioebene. Dieser Nachhaltigkeitsansatz soll die langfristige wirtschaftliche Stabilität sowie die Liquidität des Portfolios sichern. Da einzelne Immobilien durch das Sondervermögen regelmäßig erworben und veräußert werden und der Nachhaltigkeitsbegriff stetig weiterentwickelt wird, ist es wahrscheinlich, dass ein auf Ebene des Sondervermögens gemessenes Nachhaltigkeitsniveau über die Jahre schwankt.

**Im Anhang „Ökologische und/ oder soziale Merkmale“ zu diesem Verkaufsprospekt sind Informationen zu den entsprechenden Merkmalen enthalten, die bei der Verwaltung des Sondervermögens berücksichtigt werden.**

### 10.1. Anlagegegenstände im Einzelnen

#### 10.1.1. Immobilien

Unter dem Begriff „Immobilien“ werden für das Sondervermögen Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken zusammengefasst.

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

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung zu Mietwohnzwecken, Geschäftszwecken oder gemischten Nutzungen 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 Buchstabens a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Gesellschaft soll dafür in hochwertige europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien an nachhaltigen Standorten anlegen. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie im Sinne des Grundsatzes der Risikomischung eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund.

Die Gesellschaft legt das Sondervermögen nach dem Grundsatz der Risikomischung in hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien an nachhaltigen Standorten an. Der Schwerpunkt der Investitionen liegt auf Deutschland, daneben erstreckt sich die Anlagestrategie auf Märkte mit starker Mieternachfrage und entwickelter Wirtschaftsstruktur, nämlich Österreich, Schweiz, Niederlande, Belgien, Luxemburg, Frankreich,

Dänemark, Schweden, Finnland und Norwegen

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind. Über die zukünftig im jeweils letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

### *10.1.2. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften*

Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften für Rechnung des Sondervermögens erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Eine Immobilien-Gesellschaft darf nach ihrem Gesellschaftsvertrag oder ihrer Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von Ziffer 10.1.1 oben, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von Ziffer 10.1.1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind im Hinblick auf die durch die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Vermögensgegenstände bei der Berechnung der Anlagegrenzen nach Ziffer 10.3 zu berücksichtigen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft setzt nach den gesetzlichen Bestimmungen unter anderem voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht des Sondervermögens ausgeschlossen ist. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.

Die KVG muss bei der Immobilien-Gesellschaft die Stimmen- und Kapitalmehrheit halten, welche für eine Satzungsänderung erforderlich wäre. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen

Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen, es sei denn, dass die Immobilien-Gesellschaft mit 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte an allen von ihr unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien-Gesellschaften beteiligt ist

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 Darlehensbedingungen marktgerecht sind und ausreichende Sicherheiten gewährt werden. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Die vorgenannten Anlagegrenzen 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 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

### 10.1.3. Belastung mit einem Erbbaurecht

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne der Ziffer 10.1.1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

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

## 10.2. Liquiditätsanlagen

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

Liquiditätsanlagen in diesem Sinne sind:

- a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
- b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB
- c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;

- e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Liquiditätsanlagen 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 Ziffer 10.3 genannten Anlagegrenzen aus steuerrechtlichen Gründen zu beachten.

Die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens können auch auf Fremdwährung lauten.

### 10.2.1. Bankguthaben

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

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

### 10.2.2. Geldmarktinstrumente

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

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden, wenn sie

- a) 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 oder
- b) 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 oder
- c) von der Europäischen Union, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden oder
- d) von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden oder
- e) von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese Kriterien einhält, begeben oder garantiert werden oder
- f) von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - (1) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht, oder
  - (2) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - (3) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von

der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

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

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

### 10.3. Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften.

### 10.4. Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Emittenten dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

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

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

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

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

dadurch gesteigerte Emittentenrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

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

Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe der Ziffer 10.2 Absatz 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt, eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB ist zulässig.
- b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
- c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 % in die folgenden Vermögensgegenstände:
  - Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
  - Geldmarktinstrumente,
  - Bankguthaben.
  - Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
  - Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 % des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

#### 10.4.1. Mindestliquidität

Die Gesellschaft hat am Monatsultimo einen Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten („Mindestliquidität“).

#### 10.4.2. Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 % der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. 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 Liquiditätseingüssen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

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, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30 % des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

#### 10.5. 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 sowie auf Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente (nachfolgend zusammen „Derivate“).

Beim Einsatz von Derivaten in dem Sondervermögen wendet die Gesellschaft den nachfolgend beschriebenen einfachen Ansatz im Sinne der §§ 15 ff. Derivateverordnung („DerivateV“) zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten an.

Die Nutzung des einfachen Ansatzes ist der Gesellschaft gestattet, da sie sich darauf beschränkt regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten zu investieren. Komplexe Derivate dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen

Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;

- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - 1) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - 2) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter 1) und 2) beschriebenen Eigenschaften aufweisen („Swaptions“);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 der „Besonderen Anlagebedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden. Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu

keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

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

**Das KAGB und die DerivateV sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotential 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, ist eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht angestrebt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.**

#### 10.5.1. Optionsgeschäfte

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

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – „Long Put“) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie von dem Verkäufer die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages 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 Optionsrechtes 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, so dass die Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

#### 10.5.2. Terminkontrakte

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 Geschäftes.

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

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 Geschäftes 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 sind.

### 10.5.3. Swaps

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

- Zins-
- Währungs-
- 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.

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.

### 10.5.4. 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.

### 10.5.5. 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.

### 10.5.6. Notierte und nicht notierte Derivate

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

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

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU, dem EWR oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivategeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem 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.

### 10.5.7. Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivategeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbaren 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.

#### *10.5.8. Derivategeschäfte zur Absicherung von Währungsrisiken*

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. 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 Fondsvermögens 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.

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert, der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Die Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von den genannten Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

#### *10.6. Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte*

Für das Sondervermögen werden gemäß § 7 der „Besonderen Anlagebedingungen“ weder Wertpapier-Darlehen noch Wertpapier-Pensionsgeschäfte getätigt.

#### *10.7. Sicherheitenstrategie*

Die Gesellschaft schließt für Rechnung des Sondervermögens Derivate entweder an einer Börse oder einem anderen organisierten Markt oder mit Kreditinstituten bzw. Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge ab. Teil dieser Rahmenverträge sind typischerweise Sicherheitenstellungsvereinbarungen.

Die Sicherheiten dienen dazu, den Lieferungs- bzw. Rückerstattungsanspruch der Gesellschaft abzudecken, insbesondere Risiken aus dem Ausfall des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

Informationen darüber, welche Risiken sich im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten ergeben können, können dem Gliederungspunkt „Risiken im Zusammenhang mit dem Erhalt von Sicherheiten“ entnommen werden.

##### *10.7.1. Arten der zulässigen Sicherheiten*

Die Art der zulässigen Vermögensgegenstände, welche von dem Vertragspartner als Sicherheiten gestellt werden können, ist in den jeweiligen Sicherheitenstellungsvereinbarungen geregelt. Die von der Gesellschaft getroffenen Regelungen sehen vor, dass Vertragspartner ausschließlich Barmittel als Sicherheiten stellen dürfen. Andere Sicherheiten wird die Gesellschaft nicht akzeptieren. Damit entfallen Vorgaben zu zulässigen Ausstellern, zu Laufzeiten und zur Liquidität.

##### *10.7.2. Umfang der Besicherung*

Derivategeschäfte müssen gemäß § 27 Absatz 1 und Absatz 6 DerivateV in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko 10 % des Wertes des Sondervermögens betragen.

Unabhängig davon sehen die Sicherheitenstellungsvereinbarungen eine regelmäßige Bewertung aller offenen Derivategeschäfte der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens mit dem betreffenden Vertragspartner vor. Werden bei diesen Bewertungen im Vorhinein definierte, absolute Schwellenwerte überschritten, kommt es zu einem den Derivatepositionen entsprechenden Austausch von Sicherheiten.

#### 10.7.3. Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)

Die Stellung von Barmitteln führt zu keinen Abschlägen auf die Bewertung der Sicherheiten.

#### 10.7.4. Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen nur auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Sondervermögens oder mit dessen Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Grundsätzlich ist eine Wiederanlage in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur möglich.

### 10.8. Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert. Die Berechnung des Nettoinventarwertes wird im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Ausgabe- und Rücknahmepreis“ erläutert. Jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind unter „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ im Abschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“ unter „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ und im Abschnitt „Derivate zu Absicherungszwecken“ dargestellt. Der Leverage wird berechnet, indem das Risiko des Sondervermögens (Gesamtexposure) durch dessen Nettoinventarwert dividiert wird. Für diesen Zweck erfolgt die Berechnung des Gesamtexposures nach zwei unterschiedlichen

Methoden, d.h. je nach Methode ergibt sich ein unterschiedlicher Wert für das Leverage. Unter Anwendung des Ansatzes der Summe der Nominalen („Bruttomethode“) erfolgt die Berechnung grundsätzlich durch Summierung der absoluten Werte aller Positionen des Sondervermögens ohne Verrechnungen. Unter Anwendung der Commitment-Methode („Nettomethode“) erfolgt die Berechnung unter Berücksichtigung der Absicherungsgeschäfte, d.h. nach Verrechnung von Netting- und Hedging-Effekten.

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus § 9 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“.

Die Gesellschaft erwartet, dass der Leverage des Sondervermögens nach der Bruttomethode grundsätzlich den Wert von 3 nicht übersteigen wird. Eine Indikation des Risikogehalts des Sondervermögens wird durch die Nettomethode gegeben, da sie auch den Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken angemessen berücksichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass das Leverage des Sondervermögens nach der Nettomethode grundsätzlich den Wert 2,2 nicht übersteigen wird.

Abhängig von den Marktbedingungen kann das Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Für die gesamte Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik gilt: Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

## 11. WERTENTWICKLUNG

Das Sondervermögen wurde am 6. April 2021 aufgelegt. Für das Sondervermögen wurden zwei Anteilklassen – entsprechend dem steuerlichen Status ihrer Anleger – gebildet. Die Einrichtung dieser Anteilklassen wurde für das Sondervermögen genutzt, um die Anleger in den Genuss ihrer Steuerbefreiung oder Steuerbegünstigung kommen zu lassen.

Da das Sondervermögen neu aufgesetzt wurde, kann eine bisherige Wertentwicklung nicht angezeigt werden. Die bisherige Wertentwicklung finden Sie zukünftig in jeweils aktueller Version in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/>.

**Eine historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für zukünftige Wertentwicklungen. Es sind zukünftig schlechtere Wertentwicklungen und auch negative Wertentwicklungen möglich, die zu Verlusten führen können. Insoweit wird insbesondere auf die Risikohinweise „Risiken einer negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)“ verwiesen.**

## 12. ANTEILE

### 12.1. Anteile am Sondervermögen

Die Anteile an Sondervermögen werden in Anteilscheinen verbrieft. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber. Sämtliche Anteile sind in einer Sammelurkunde, die bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt wird, verbrieft. Anleger haben keinen Anspruch auf Verbriefung und Auslieferung einzelner Anteilscheine. Daher ist der Erwerb und das Halten von Anteilen ist nur bei entsprechender Depotverwahrung möglich. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

### 12.2. 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, siehe insbesondere die Abschnitte „Ausgabe- und Rücknahmepreis“, „Liquiditätsmanagement“ sowie „Orderannahmeschluss“ und den Abschnitt „Interessenkonflikte“.

Für das Sondervermögen können gemäß § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ Anteile mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen gebildet werden, insbesondere hinsichtlich der Erwerbbarkeit in Abhängigkeit von dem steuerlichen Status der Anleger im Sinne des neuen Investmentsteuergesetzes in der zum 01.01.2018 in Kraft getretenen Fassung („InvStG“), der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlage summe oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen). Nach § 9 der „Besonderen Anlagebedingungen“ können insbesondere Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen sowie ihrer Übertragbarkeit unterscheiden:

Anteilklass e VB = voll steuerbefreit,

Anteilklass e NB = nicht steuerbegünstigt.

WKN/ISIN des Sondervermögens: A2PSRB/DE000A2PSRB6

WKN/ISIN der Anteilklasse VB (voll steuerbefreit): A2PSRC/DE000A2PSRC4

WKN/ISIN der Anteilklasse NB (nicht steuerbegünstigt): A2PSRD/DE000A2PSRD2

Die Bildung von weiteren Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert berechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen gegebenenfalls abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, gegebenenfalls einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.

Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.

Die Anteile der Anteilklasse VB dürfen nur von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Absatz 1 i.V.m. § 8 Absatz 1 Nr. 1 InvStG bzw. Folgefassungen erworben werden; die Steuerbefreiung ist der Gesellschaft nachzuweisen. Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse NB dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklasse VB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse VB nicht rechtzeitig beantragt haben. Die Einzelheiten hierzu sind in den „Besonderen Anlagebedingungen“ geregelt. Insbesondere unterscheiden sich die Anlageklassen zusätzlich durch einen höheren Mindestanlagebetrag der Anteilklasse VB, unterschiedliche Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie deren eingeschränkte Übertragbarkeit.

### 12.3. Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

### 12.4. Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an anderen Märkten gehandelt werden. Ein Dritter kann ohne Zustimmung der Gesellschaft veranlassen, dass die Anteile in den Freiverkehr oder einen anderen außerbörslichen Handel einbezogen werden.

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

### 12.5. Verfahren bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

#### 12.5.1. Ausgabe der Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können grundsätzlich bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden. 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, sich insbesondere vor Einreichung

großvolumiger Kaufaufträge vorab mit der Gesellschaft in Verbindung zu setzen.

Die „Besonderen Anlagebedingungen“ sehen vor, dass Anteile bestimmter Anteilklasse nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen. Die Anteile der Anteilklasse VB dürfen nur von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Absatz 1 i.V.m. § 8 Absatz 1 Nr. 1 InvStG bzw. Folgefassungen erworben werden; diese sind (in der derzeit geltenden Gesetzesfassung):

- inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 AO dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;
- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländische juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
- den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger im Sinne des InvStG mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Zum Nachweis der im vorstehenden Absatz genannten Voraussetzungen hat der jeweilige Anleger dem Vertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 oder 2 InvStG zu übermitteln. Mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem Vertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln („Periodischer Nachweis“). Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg (z.B., weil er – ggf. aufgrund einer Gesetzesänderung – die gesetzlichen Voraussetzungen der Steuerbefreiung nicht mehr erfüllt), so ist er verpflichtet, dies dem Vertriebspartner und der Gesellschaft unverzüglich, spätestens aber einen Monat nach dem Wegfall mitzuteilen. Fallen bei

einem Anleger die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen weg oder bleibt er den Periodischen Nachweis schuldig, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger im Sinne des InvStG gehaltenen Anteile der Anteilklasse VB zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse NB im Sinne des § 12 Absatz 4 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ umzutauschen.

Die Verwahrstelle gibt die Anteile zum Ausgabepreis aus, der dem Nettoinventarwert pro Anteil („Anteilwert“) zzgl. eines Ausgabeaufschlags („Ausgabepreis“) entspricht.

Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und die Auszahlung des Anteilwertes im Fall der Rücknahme erfolgt abweichend von § 98 Absatz 1 Satz 1 KAGB nach § 12 Absatz 6 der „Besonderen Anlagebedingungen“ nur einmal monatlich, jeweils zum Monatsultimo vorbehaltlich der jeweils geltenden Mindesthalte- und Rückgabefristen (siehe § 12 Absatz 3 bis 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“).

Der Mindestanlagebetrag für Anteile der Anteilklasse NB beträgt 10.000 EUR, für Anteile der Anteilklasse VB 10.000 EUR.

Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“), darf währenddessen keine Ausgabe von Anteilen des Sondervermögens erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

#### 12.5.2. Rücknahme der Anteile

**Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. 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, werden bis zur tatsächlichen Rückgabe von**

**der depotführenden Stelle gesperrt. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.**

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

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert ggf. unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens Zug-um-Zug gegen Rückgabe der Anteile zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Kündigungsfrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (siehe Abschnitt „Aussetzung der Anteilcheinrücknahme“) wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 12.6. Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet. Die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern ggf. unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs werden ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet.

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile der jeweiligen Anteilklasse ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens („Nettoinventarwert“). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf zwei Stellen hinter dem Komma berechnet.

### 12.7. Orderannahmeschluss

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 Orderannahmeschluss festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle vorliegen müssen. Dieser liegt vor der Veröffentlichung des entsprechenden Anteilwerts. Die Gesellschaft ermittelt den Anteilwert monatlich. Die Ermittlung, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgt jeweils auf den Monatsultimo.

Voraussetzungen für die Durchführung und Abrechnung der Order sind das Vorliegen des Anteilwerts zum jeweils relevanten Monatsultimo und die dem Wertermittlungstag unmittelbar folgende Valutierung des Kapitalabrufs. Die Valutierung der Order erfolgt jedoch frühestens einen Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Anteilwerts zum jeweils relevanten Monatsultimo und frühestens zwei Bankarbeitstage nach Eingang der zugehörigen Order bei der Verwahrstelle für das Sondervermögen.

Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden zu dem nächsten unveröffentlichten Anteilwert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist um 13:00 Uhr CET an einem Wertermittlungstag. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

### 12.8. Eingeschränkte Übertragbarkeit

Die Anteile der Anteilklasse „VB“ dürfen nicht übertragen werden, sofern die Gesellschaft der Übertragung nicht schriftlich zustimmt. Übertragungen von Anteilen ohne Zustimmung der Gesellschaft sind unwirksam. Eine ohne Zustimmung der Gesellschaft vorgenommene Übertragung ist der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach der Übertragung mitzuteilen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12 Absätze 3 bis 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ bleibt unberührt.

### 12.9. Anteilklassentausch

Versäumt ein Anleger den weiteren Nachweis seiner Nichtveranlagungs- oder Befreiungsbescheinigung nach Ende der Geltungsdauer oder erfüllt ein Erwerber von Anteilen der Anteilklassen VB nicht die Voraussetzungen für diese Anteilklasse, ist die Gesellschaft berechtigt, seine Anteile der Anteilklassen VB ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen. Beim Anteilklassentausch finden die in § 12 Absatz 3 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ genannte Rückgabe- und Mindesthaltefristen keine Anwendung. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse an die Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen. Kommt es dabei zu einem Umtauschverhältnis mit Bruchteilen (das heißt, der Anleger müsste rechnerisch den Bruchteil eines Anteils der Anteilklasse NB aufgrund der divergierenden Anteilpreise der Anteilklassen erhalten), erstattet die Gesellschaft dem Anleger solche Bruchteile in bar.

Sollte ein steuerbefreiter Anleger, der Anteile der Anteilklasse VB hält, seine Steuerbefreiung verlieren bzw. nicht nachweisen können, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass ein Anteilklassentausch im Einzelfall zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führt. Denn die Rückgabe von Investmentanteilen im Zuge des Anteilklassentauschs kommt grundsätzlich als ein Veräußerungstatbestand in Betracht, welcher die Besteuerung von etwaigen Wertzuwächsen der Investmentanteile – jedenfalls derjenigen seit Wegfall der Voraussetzungen der Anteilklasse VB – auslösen kann. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden.

### 12.10. Verfahren bei der Vermögensbewertung

Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren.

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

*12.10.1.1. Immobilien*

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

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

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

*12.10.1.2. Bauleistungen*

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten unter Berücksichtigung laufender Projekt-schätzungen angesetzt.

*12.10.1.3. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften*

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das

Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn

- der Wert der Immobilien-Gesellschaft nach den Vorschriften des § 236 Absatz 1 und 2 KAGB von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 HGB ermittelt wurde, und
- wenn der Wert der im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über 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 Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich

erheben wird. Falls jedoch von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung ggf. ein Abschlag für latente Steuerlasten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

#### *12.10.1.4. 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 im nachfolgenden Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nichts anderes bestimmt 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 im nachfolgenden Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nichts anderes bestimmt ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

### 12.11. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

#### *12.11.1. Nichtnotierte Schuldverschreibungen*

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

Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

#### *12.11.2. Geldmarktinstrumente*

Bei den im Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (z.B. Verwaltungsvergütung, Verwahrstellenvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

#### *12.11.3. Derivate, Optionsrechte und Terminkontrakte*

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

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

#### *12.11.4. Bankguthaben, Festgelder und Investmentanteile*

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

Festgelder werden grundsätzlich 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.

#### *12.11.5. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände*

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem zuletzt bekannten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden monatlich zum 25. des Monats mit dem EZB-Referenzkurs des letzten davor liegenden Handelstages der Währung in Euro umgerechnet.

#### *12.11.6. 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 dies unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten im Interesse der Anleger für erforderlich hält. Bei Unregelmäßigkeiten in der Verfügbarkeit von Kursen und Preisen, z.B. aufgrund besonderer Marktereignisse, entscheidet die Geschäftsführung der Gesellschaft über die anzuwendenden Bewertungsverfahren.

### 12.12. Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten

Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag zur Abdeckung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Bei Festsetzung des Rücknahmepreises wird von dem Anteilwert ein Rücknahmeabschlag abgezogen. Der Rücknahmeabschlag beträgt bis zu 5 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu. Der Anteilerwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der bei Anteilrückgabe erzielte, um den Rücknahmeabschlag reduzierte Rücknahmepreis den beim Erwerb gezahlten Ausgabepreis (ggf. inklusive Ausgabeaufschlag) übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Beim Wechsel zwischen Anteilklassen wird grundsätzlich weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeabschlag erhoben.

### 12.13. Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahme-preise

Die Ausgabe- und Rücknahme-preise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwert werden regelmäßig auf der Homepage der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> veröffentlicht.

### 12.14. Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt durch die Gesellschaft bzw. die Verwahrstelle zum Ausgabepreis bzw. Rücknahmepreis ohne Berechnung weiterer Kosten. Erwirbt der Anleger Anteile durch Vermittlung Dritter, können diese höhere Kosten als den Ausgabebaufschlag berechnen. Gibt der Anleger Anteile über Dritte zurück, so können diese bei der Rücknahme der Anteile eigene Kosten berechnen.

### 12.15. Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

#### 12.15.1. Rücknahmeaussetzung

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

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Sondervermögens gehandelt wird (außer an gewöhnlichen Wochenenden und Feiertagen), geschlossen oder der Handel eingeschränkt oder ausgesetzt ist,
- über Vermögensgegenstände nicht verfügt werden kann,
- die Gegenwerte bei Verkäufen nicht zu transferieren sind,
- es nicht möglich ist, den Anteilwert ordnungsgemäß zu ermitteln, oder

- wesentliche Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können. Dabei spielt es grundsätzlich keine Rolle, wieso die wesentlichen Vermögensgegenstände nicht bewertet werden können. Dies schließt daher insbesondere den Fall ein, dass Bewerter aufgrund außergewöhnlicher äußerer Ereignisse, wie z.B. dem Ausbruch einer Pandemie oder einer schwerwiegenden anderen Krise und den hierdurch hervorgerufenen Unsicherheiten tatsächlicher Art, eine vorbehaltlose Bewertung nicht abzugeben bereit sind.

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

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

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

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die

Rücknahme von Anteilen aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt (siehe Abschnitt „Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens“).

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> 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 in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

#### 12.15.2. Beschlüsse der Anleger

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

nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> gemacht.

#### 12.16. Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren (z.B. eine fortlaufende Liquiditätsvorschau) festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt.

Das Liquiditätsprofil eines Sondervermögens ist bestimmt durch dessen Struktur hinsichtlich der im Sondervermögen enthaltenen Vermögenswerte und Verpflichtungen sowie hinsichtlich der Anlegerstruktur des Sondervermögens. Das Liquiditätsprofil des Sondervermögens ergibt sich somit aus der Gesamtheit dieser Informationen. Im Hinblick auf die Vermögenswerte und Verpflichtungen des Sondervermögens basiert das Liquiditätsprofil des Sondervermögens dabei auf der Liquiditätseinschätzung der einzelnen Anlageinstrumente und ihrem Anteil im Portfolio sowie der Fälligkeiten der Verpflichtungen. Hierfür werden für jedes Anlageinstrument verschiedene Faktoren, wie z.B. Bonität, Dauer der Liquidierbarkeit der einzelnen Immobilien sowie ggf. qualitative Einschätzungen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der unter Gliederungspunkt „Anlagestrategie“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios:

- Die eingezahlten Gelder der Anleger sind überwiegend in Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen angelegt. Investitionen in Immobilien weisen im Vergleich zu sog. traditionellen Anlageklassen eine geringere Liquidität auf.

- Liquiditätszuflüsse werden im Wesentlichen durch Ausgabe von Anteilen an Anleger, den Abschluss von Darlehensverträgen und die Veräußerung von Immobilien generiert. Darüber hinaus fließt dem Sondervermögen laufend Liquidität durch z.B. Mieteinnahmen (bei direkt gehaltenen Immobilien) oder Gewinnausschüttungen (bei indirekt gehaltenen Immobilien) zu.
- Der Zeitraum für die Veräußerung einer Immobilie unter normalen Marktbedingungen beträgt gewöhnlich bis zu sechs Monate oder länger.

Liquiditätsabflüsse verzeichnet das Sondervermögen im Wesentlichen aus Anteilscheinrückgaben der Anleger, Ausschüttungen an die Anleger, Zins- und Tilgungsleistungen im Zusammenhang mit Darlehensverträgen, dem Erwerb von Immobilien oder Immobilienbeteiligungen sowie der Bewirtschaftung von Immobilien.

Für das Sondervermögen ergibt sich folgendes Profil der Anlegerbasis:

- Das Sondervermögen richtet sich insbesondere an kirchlich/karitative Institutionen, d.h. Bistümer und andere kirchliche Einrichtungen.
- Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens zehn Jahren.

Das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios entspricht insgesamt den antizipierten Zahlungsverpflichtungen des Sondervermögens einschließlich antizipierter Rückgabeverlangen der Anleger. Die Gesellschaft stellt sicher, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, zum Monatsultimo für die Rücknahme von Anteilen verfügbar ist („Mindestliquidität“).

Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können mittels Instrumenten bzw. Verfahren zur Liquiditätssteuerung. Hierbei bilden sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen heraus. Sie berücksichtigt die Auswirkungen

von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z.B. Reputationsrisiken). Sie nimmt dabei auch 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 z.B. 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 Rücknahme-grundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.

Die Gesellschaft legt für das Sondervermögen ein adäquates Limit für die Liquidität und Illiquidität fest, welches regelmäßig überwacht wird. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Sondervermögens haben.

Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwartenden Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf Marktentwicklungen einbezogen. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände

veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen und weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren ggf. mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien und tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile“, Unterabschnitt „Verfahren bei Ausgabe und Rücknahme der

Anteile“ sowie im Unterabschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbunden Risiken sind im Abschnitt „Risikohinweise für das Sondervermögen“ in den Unterabschnitten „Aussetzung der Anteilscheinrücknahme“ und „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Sondervermögens (Liquiditätsrisiko)“ erläutert.

## 13.KOSTEN

### 13.1. Vergütungen

#### 13.1.1. Vergütungen, die aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft zu zahlen sind

##### 13.1.1.1. *Verwaltungsvergütung*

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf (z.B. monatlich) anteilige Vorschüsse zu erheben.

Die tatsächlich erhobene jährliche Verwaltungsvergütung beträgt sowohl für die Anteilklasse NB als auch für die Anteilklasse VB seit Auflegung jeweils 0,8% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

##### 13.1.1.2. *Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien*

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,5 % des Nettokauf- bzw. Verkaufspreises bzw. 1,5 % der Baukosten beanspruchen.

Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen und für Umbaumaßnahmen, für die Kosten von mehr als EUR 100.000 anfallen, kann eine Vergütung von 3 % der Bau- bzw. Projektentwicklungskosten erhoben werden.

#### 13.1.2. *Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind*

##### 13.1.2.1. *Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind*

Die Gesellschaft zahlt für den Vertrieb der Anteile am Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,267 % sowie für Fondsverwaltungsleistungen (Portfolio-Management, Assetmanagement, Buchhaltung) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den

Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gemäß Ziffer 13.1.1.1 abgedeckt.

##### 13.1.2.2. *Verwahrstellenvergütung*

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,025 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens 1/12 von Euro 9.000.

#### 13.1.3. *Zulässiger jährlicher Höchstbetrag*

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den Ziffern 13.1.1.1 und 13.1.2.1 als Vergütung sowie nach Ziffer 13.2 Absatz 1 Buchstabe p) als Aufwendungsersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,325 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

### 13.2. Verwaltungskosten und sonstige Aufwendungen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:

- a) Kosten für die externe Bewertung;
- b) bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformatinsblatt);

- e) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
- f) Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Verschmelzungen von Investmentvermögen und außer im Fall der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
- g) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- h) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- i) Kosten für die Einlösung der Ertrags-scheine;
- 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 sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
- n) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;
- o) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
- p) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;
- q) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
- r) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Absatz 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstigen Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

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

Die Regelungen in den Ziffern 13.1.1.2, , 13.2 Buchstabe a) und 13.2 Buchstabe b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bzw. die Immobilien dieser Gesellschaften.

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Ziffer 13.1.1.2 gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der

Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß Ziffer 13.2 Buchstabe a) und b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

### 13.3. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Nicht enthalten sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften sowie beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen.

### 13.4. Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

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

Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus kann der Dritte verpflichtet sein, auf Ebene des

Sondervermögens anfallende weitere Kosten, insbesondere Transaktionskosten, in die Berechnung einzubeziehen, obwohl diese nach den aktuell für die Gesellschaft geltenden Regelungen nicht Teil der in dem Basisinformationsblatt angegebenen Gesamtkostenquote sind. Auch kann der Dritte verpflichtet sein, auf Ebene des Sondervermögens anfallende Kosten anders zu berechnen als die Gesellschaft nach den für sie aktuell geltenden Regelungen.

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

### 13.5. Weitere Informationen zu Kosten, Provisionen und Rückvergütungen

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgebprovision.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospektes fließen der Gesellschaft keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

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

Dem Sondervermögen kann ggf. neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet werden.

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

### 13.6. Besonderheiten bei Investmentanteilen

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

### 13.7. Vergütungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems.

Insbesondere sollen Fehlanreize zur Eingehung übermäßiger Risiken vermieden werden. Integraler Bestandteil der Vergütungssystematik sind eine faire Entlohnung, die Stärkung der Leistungsorientierung, der Mitarbeitermotivation und -bindung sowie eine angemessene Beteiligung der Mitarbeiter am Unternehmenserfolg. Das Vergütungssystem der Gesellschaft enthält fixe und variable Vergütungselemente sowie Nebenleistungen in Geld und in anderer Form. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten soll gewährleistet werden, dass keine wesentliche Abhängigkeit von der variablen Vergütung besteht und dass fixe und variable Vergütung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.pak.patrizia.ag](http://www.pak.patrizia.ag) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt

## 14.ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### 14.1. 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 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 der Veräußerung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Veräußerungserlöse (abzüglich der bei der Veräußerung 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. Die Veräußerungsgewinne bzw. -verluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jede einzelne Veräußerung bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. -verlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

### 14.2. Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge von Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Sondervermögen während des Geschäftsjahres dazu führen, dass

an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilserwerber 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 z.B. kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

### 14.3. Verwendung der Erträge

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

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

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

ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

Ausschüttbare Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Nettoinventarwertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

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 ausgeschüttet werden, soweit der zwingende Einbehalt für künftige Instandsetzungen dem nicht entgegensteht.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts. Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterjährig jeweils zum Quartalsende eine Zwischenausschüttung vornehmen. Substanzausschüttungen

sind im Fall von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. April und endet am 31. März. Das erste Geschäftsjahr wird als Rumpfgeschäftsjahr behandelt.

#### 14.4. Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

Da der Ausschüttungsbetrag dem jeweiligen Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich der nächste der Ausschüttung folgende ermittelte Anteilwert um den ausgeschütteten Betrag je Anteil.

#### 14.5. Gutschrift der Ausschüttungen

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

## 15. 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 empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

### 15.1. Darstellung der Rechtslage seit dem 1. Januar 2018

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, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 %. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag übersteigen. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt aktuell (Stand: April 2021) bei Einzelveranlagung jährlich 801 Euro und bei Zusammenveranlagung jährlich 1.602 Euro.

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 der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. „Teilfreistellung“).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), 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.

Die Abgeltungswirkung besteht auf Antrag des Steuerpflichtigen nicht, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterlegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an dem Sondervermögen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen diese 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.

### *15.1.1. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)*

#### *15.1.1.1. 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 grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Von dem Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt aktuell (Stand: April 2021) bei Einzelveranlagung jährlich 801 Euro und bei Zusammenveranlagung jährlich 1.602 Euro.

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

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

#### *15.1.1.2. 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 grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Von dem Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile den aktuell geltenden Sparer-Pauschbetrag nicht überschreiten. Der Sparer-Pauschbetrag beträgt aktuell (Stand: April 2021) bei Einzelveranlagung jährlich 801 Euro und bei Zusammenveranlagung jährlich 1.602 Euro.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle von dem Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die von dem 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 einzuziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einzuziehen, 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.

#### *15.1.1.3. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene*

Werden Anteile an dem Sondervermögen veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %.

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 einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

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

#### *15.1.2. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)*

##### *15.1.2.1. Vollumfänglich steuerbefreite Anteilklasse*

Eine Anteilklasse ist vollumfänglich steuerbefreit, soweit die Anteile an einer Anteilklasse nach den Anlagebedingungen nur von solchen steuerbegünstigten Anlegern erworben bzw. gehalten werden dürfen, die eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, sind; 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. Eine Anteilklasse ist ebenfalls steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden dürfen, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Voraussetzungen für die steuerliche Befreiung einer Anteilklasse sind, dass die Anleger gegenüber dem Sondervermögen ihre Steuerbefreiung entsprechend nachweisen und dass die Anlagebedingungen nur eine Rückgabe von Investmentanteilen an einer solchen Anteilklasse an den Investmentfonds zulassen und die Übertragung von Investmentanteilen an einer solchen Anteilklasse ausgeschlossen ist.

Ferner setzt die Befreiung von der auf Ebene des Sondervermögens grundsätzlich anfallenden Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussscheine von dem Sondervermögen als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen

ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält und die auf Erträge oben beschriebener Anteilklassen entfallen, sind grundsätzlich den Anlegern dieser Anteilklassen auszuführen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen zugunsten der Anleger dieser Anteilklasse zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben.

#### *15.1.2.2. Im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreite Anteilklasse*

Eine Anteilklasse ist im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile an einer Anteilklasse nur von solchen steuerbegünstigten Anlegern erworben bzw. gehalten werden dürfen, die eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, sind; 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 und für Anleger, die sich im Rahmen von zertifizierten Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen an dem Investmentfonds beteiligen.

Eine Anteilklasse ist ebenfalls im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Investmentanteile nicht einem Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaften, Personen-

vereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung nicht ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzungen für die steuerliche Befreiung einer Anteilklasse sind, dass die Anleger gegenüber dem Fonds ihre Steuerbefreiung entsprechend nachweisen und dass die Anlagebedingungen nur eine Rückgabe von Investmentanteilen an einer solchen Anteilklasse an den Investmentfonds zulassen und die Übertragung von Investmentanteilen an einer solchen Anteilklasse ausgeschlossen ist.

Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds erhält und die auf Erträge oben beschriebener Anteilklassen entfallen, sind grundsätzlich den Anlegern dieser Anteilklassen auszuführen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Fonds zugunsten der Anleger dieser Anteilklasse zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben.

#### *15.1.2.3. Erstattung der Körperschaftsteuer des Sondervermögens*

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag von dem Sondervermögen die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht,

wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Entsprechendes gilt, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei (3) Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte von dem Sondervermögen als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken in Höhe von 70 % bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres von dem

Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Anstelle des Investmentanteil-Bestandsnachweises tritt bei Anteilen, die an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, eine Mitteilung des Anbieters eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende aus der hervorgeht, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Eine Verpflichtung des Sondervermögens bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Insbesondere steht es dem Sondervermögen bzw. der Gesellschaft frei, die Beantragung einer solchen Erstattung von einer anlegerbezogenen Mindesthöhe des voraussichtlichen Erstattungsbetrages und/oder von der Vereinbarung eines Bearbeitungsentgelts und/oder der Erstattung externer Steuerberatungskosten abhängig zu machen.

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

#### *15.1.2.4. 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 grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

#### 15.1.2.5. 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 gewerbe-steuerpflichtig.

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 grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

#### 15.1.2.6. 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 Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich keinem Kapitalertragsteuerabzug.

Sollte ein steuerbefreiter Anleger, der Anteile der Anteilklasse VB hält, seine Steuerbefreiung verlieren bzw. nicht nachweisen können, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass ein Anteilklassentausch im Einzelfall zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führt. Denn die Rückgabe von Investmentanteilen im Zuge des Anteilklassentauschs kommt grundsätzlich als ein Veräußerungstatbestand in Betracht, welcher die Besteuerung von etwaigen Wertzuwächsen der Investmentanteile – jedenfalls derjenigen seit Wegfall der Voraussetzungen der Anteilklasse VB – auslösen kann. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden.

#### 15.1.3. Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

#### 15.1.4. Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten (grundsätzlich steuerpflichtige) Ausschüttungen eines Kalenderjahres nur insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Diese steuerfreien Kapitalrückzahlungen mindern die Anschaffungskosten der Investmentanteile und können nur für fünf Jahre während der Abwicklungsphase eines Investmentfonds vorgenommen werden.

Als Beginn der Abwicklung eines inländischen Investmentfonds gilt grundsätzlich der Zeitpunkt, zu dem das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Verwaltung des Investmentfonds erlischt.

Ist der letzte Rücknahmepreis eines Kalenderjahres festgesetzt, ist grundsätzlich der steuerpflichtige Anteil unterjähriger Ausschüttungen zu ermitteln und zu viel gezahlte

Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer dem Anleger von der auszahlenden Stelle (in der Regel das depotführende Kreditinstitut) zu erstatten.

Falls das Sondervermögen in dem jeweiligen Kalenderjahr keine Rücknahmepreise ermittelt und veröffentlicht hat, dann sind die Ausschüttungen grundsätzlich in voller Höhe zu versteuern. Börsen- oder Marktpreise können nach der derzeit voraussichtlichen Auffassung der Finanzverwaltung nicht an Stelle eines fehlenden Rücknahmepreises angesetzt werden.

#### 15.1.5. Anteilklassen für steuerbefreite Anleger

Die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer ist für den Anleger grundsätzlich weder erstattungsfähig noch anrechenbar. Das InvStG sieht jedoch die Möglichkeit der Steuerbefreiung einer Anteilklasse vor, wenn sich nach den Anlagebedingungen nur steuerbegünstigte Anleger beteiligen dürfen. Diese Regelung wird für das Sondervermögen genutzt, um die Anleger ggf. auch künftig in den Genuss ihrer Steuerbefreiung oder Steuerbegünstigung kommen zu lassen. Für das Sondervermögen wurden daher zwei Anteilklassen gebildet, die – entsprechend dem steuerlichen Status ihrer Anleger – vollständig steuerbefreit oder voll steuerpflichtig sind.

Es werden Anteile von zwei verschiedenen Anteilklassen ausgegeben, die sich hinsichtlich der Anleger, die Investmentanteile erwerben und halten dürfen, sowie ihrer Übertragbarkeit unterscheiden:

VB = Anteilklasse für voll steuerbefreite Anleger

NB = Anteilklasse für nicht steuerbegünstigte Anleger

Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse VB dürfen nur erworben und gehalten werden von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Absatz 1 i.V.m. § 8 Absatz 1 Nr. 1 InvStG bzw. deren Folgefassungen. Diese sind (in der derzeit geltenden Gesetzesfassung):

- inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung

und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 AO dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;

- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländische juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
- den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger im Sinne des InvStG mit Sitz und Geschäftsführung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse „NB“ dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklasse VB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse „VB“ nicht rechtzeitig beantragt haben.

Für die Anteilklasse NB erfolgt eine Besteuerung auf Ebene des Sondervermögens. Die Gesellschaft wird insoweit keine Befreiung im steuerlichen Veranlagungsverfahren für das Sondervermögen beantragen bzw. im Falle von Abzugssteuern auch keine Steuerbefreiung gegenüber Entrichtungspflichtigen nachweisen. Damit werden die auf Anleger der Anteilklasse NB entfallenden Erträge des Sondervermögens um die von dem Sondervermögen (bzw. von einem Entrichtungspflichtigen für das Sondervermögen) für die Anteilklasse NB entrichteten Steuern gemindert sein. Dies gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob der jeweilige Anleger der Anteilklasse NB steuerbefreit oder steuerbegünstigt ist.

Anleger der Anteilklassen VB müssen ihren steuerlichen Status, d.h. ihre Steuerbegünstigung durch Vorlage von Befreiungs- oder NV-Bescheinigungen nachweisen. Da diese Bescheinigungen nur für eine begrenzte Zeit gültig sind, müssen sie regelmäßig erneuert und der depotführenden Stelle sowie der Gesellschaft rechtzeitig vorgelegt

werden. Versäumt ein Anleger den weiteren Nachweis nach Ende der Geltungsdauer seiner Bescheinigung, ist die Gesellschaft berechtigt, seine Anteile der Anteilklasse VB ohne Mitwirkung oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen. Kommt es dabei zu einem Umtauschverhältnis mit Bruchteilen (d.h. der Anleger müsste rechnerisch den Bruchteil eines Anteils der Anteilklasse NB aufgrund der divergierenden Anteilpreise der Anteilklassen erhalten), erstattet die Gesellschaft dem Anleger solche Bruchteile in bar. Erfüllt ein Erwerber von Anteilen der Anteilklasse VB nicht die jeweiligen Voraussetzungen für diese Anteilklasse, ist die Gesellschaft berechtigt, diese Anteile der Anteilklasse VB ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB zu tauschen.

Verliert ein Anleger der Anteilklasse VB seinen Status als steuerbegünstigter Anleger, muss er dies der depotführenden Stelle, dem Vertriebspartner und der Gesellschaft unverzüglich nach Kenntnis, spätestens aber zehn 10 Bankarbeitstage nach dem Wegfall mitteilen. Der Anleger hat etwaige zu Unrecht gewährte Befreiungsbeträge unverzüglich an das Sondervermögen zurückzahlen. Schließlich werden sämtliche Anteile der Anteilklasse, deren Voraussetzungen der Anleger nicht mehr erfüllt, durch die Gesellschaft unverzüglich und ohne Zutun oder Zustimmung des Anlegers in Anteile der Anteilklasse NB umgetauscht.

## Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen/Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>inländische Anleger</b>		
<b>Einzelunternehmer</b>	Kapitalertragsteuer;  25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60 % wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer:  Abstandnahme
	Materielle Besteuerung:  Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung der Teilfreistellungen für Immobilienfonds in Höhe von 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer	
<b>Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)</b>	Kapitalertragsteuer;  Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds in Höhe von 60 % wird berücksichtigt)	Kapitalertragsteuer:  Abstandnahme
	Materielle Besteuerung:  Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen für Immobilienfonds in Höhe von 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer	
<b>Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Anteile an dem Sondervermögen den Kapitalanlagen zuzurechnen sind</b>	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 für Immobilienfonds in Höhe von 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer	
<b>Banken, die die Anteile an dem Sondervermögen im Handelsbestand halten</b>	Kapitalertragsteuer:  Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung:	

KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

	Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen für Immobilienfonds in Höhe von 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer
<b>Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insbesondere Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)</b>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei - zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden
<b>Andere steuerbefreite Anleger (insbesondere Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)</b>	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	Materielle Besteuerung: Steuerfrei - zusätzlich kann die auf der Ebene des Sondervermögens angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden

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

#### *15.1.6. Besonderer Hinweis für Steuerinländer mit ausländischer Depotführung*

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile an dem Sondervermögen in einem ausländischen Depot, sind Besonderheiten zu berücksichtigen. Insbesondere wird kein Steuerabzug durch die ausländische depotführende Stelle vorgenommen, sodass der Steuerinländer sowohl Ausschüttungen, Vorabpauschalen als auch Gewinne aus der Veräußerung der Anteile in seiner Steuererklärung angeben muss. Hierbei ist zu beachten, dass Ausschüttungen und Vorabpauschalen jährlich in der Steuererklärung anzugeben sind.

Wir empfehlen, sich im Falle ausländischer Depotführung 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 individuell zu klären.

#### *15.1.7. Steuerausländer*

Verwahrt ein Steuerausländer die Anteile an dem Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird von dem 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.

#### *15.1.8. 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.

#### *15.1.9. 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.

#### *15.1.10. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen*

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung, 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. Ab der fiktiven Anschaffung ist grundsätzlich der Teilfreistellungssatz des übernehmenden Investmentfonds anzuwenden.

## **15.2. 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.

### 15.3. 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 und wendet diesen seit dem Jahr 2016 an.

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

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer, Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen), Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer, Kontosaldo oder Kontowert, Gesamtbruttobetrag der

Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds), Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Anteilen am Sondervermögen).

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

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

### 15.4. Grunderwerbsteuer

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

### 15.5. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz („ImmolnVG“) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über 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 25 %. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt max. 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 %. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der von dem Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

#### 15.6. 3 %-Steuer in Frankreich

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

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 % des Sondervermögens entspricht, können dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungsspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 %-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1 % erreicht bzw. überschritten hat, uns unter

PATRIZIA Augsburg  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Fuggerstraße 26,  
D-86150 Augsburg

eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

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 französischen 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 Erklärungsspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

### 15.7. US Foreign Account Tax Compliance Act

Der im März 2010 in den USA in Kraft getretene Hiring Incentives to Restore Employment Act beinhaltet Regeln, bekannt als Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“), welche der Steuerflucht durch US-Bürger entgegenwirken sollen. Diese Regeln umfassen z.B. Pflichten zur regelmäßigen Übermittlung von Informationen an die US-Steuerbehörde Internal Revenue Services über von US-Personen direkt oder indirekt gehaltene Finanzkonten. Wie am Anfang dieses Verkaufsprospektes beschrieben, dürfen Anteile an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen unter anderem nicht an US-Personen oder auf deren Rechnung verkauft werden.

Nichtbeachtung der FATCA-Regeln kann unter anderem eine Strafsteuer für das Sondervermögen in Form eines Quellensteuerabzugs von 30 % auf bestimmte Einkünfte aus US-Quellen (Dividenden, Zinseinnahmen etc.) nach sich ziehen. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen über einen Finanzintermediär, der seinerseits FATCA-Regeln nicht einhält oder nicht von diesen erfasst wird, ähnliche Strafsteuern fällig werden.

### 15.8. Hinweis

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

Im Übrigen empfehlen wir, zu steuerlichen Aspekten den persönlichen Steuerberater zu konsultieren.

## 16. AUSLAGERUNG UND DIENSTLEISTER

Die Gesellschaft hat die folgenden Verwaltungsfunktionen teilweise oder vollständig ausgelagert:

- Portfoliomanagement: PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg
- Asset Management: PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
- Transactions: PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
- Property Management: BNP Paribas Belgium SA., Boulevard Louis Schmidt 2 B3 /1040 Brüssel; IMMO-HYP-GmbH, Gottlieb-Daimler-Str. 2 88214 Ravensburg; HEICO Property Partners GmbH, Rheinstr. 4E, 55116 Mainz
- Finanzbuchhaltung, Controlling, GmbH Rechnungswesen: PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
- IT-Systeme: PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
- Datenschutz: Harald Eul Consulting, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl
- Interne Revision: Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG, Mendelssohnstraße 87, 60325 Frankfurt am Main
- Externe Bewerter: Die Gesellschaft bestellt die im Abschnitt „Firmenspiegel“ benannten externen Bewerter
- Vertrieb: LIGA Bank eG, Dr.-Theobald-Schrems-Straße 3, 93055 Regensburg

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben.

Die PATRIZIA SE, die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und die PATRIZIA Deutschland GmbH, welche u.a. Asset Management-Dienstleistungen sowie Verwaltungstätigkeiten für die Gesellschaft erbringen, sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen. Den hieraus resultierenden potentiellen Interessenkonflikten begegnet die Gesellschaft u.a. mit den nachfolgenden Maßnahmen:

- Bei Geschäften mit dem Mutter-, Schwester- oder Tochterunternehmen o.Ä., werden Aufträge grundsätzlich nach dem Fremdvergleichsgrundsatz vergeben. Danach dürfen sich zwischen den verbundenen Unternehmen vereinbarte oder ihnen auferlegte Bedingungen nicht von den Bedingungen zwischen voneinander unabhängigen Unternehmen unterscheiden.
- Bei jeder Beauftragung von eng verbundenen Unternehmen und Personen ist der Nachweis der „Marktgerechtigkeit“ vom Auftraggeber angemessen zu dokumentieren.
- Bei An- und Verkäufen von Liegenschaften wird die Gesellschaft regelmäßig von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen unterstützt. Die Höhe der Transaktionskosten ist zwischen den Anlegern und der Gesellschaft in den Besonderen Anlagebedingungen geregelt.

## 17.INTERESSENKONFLIKTE

### Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft

Bei der Gesellschaft können die nachfolgend genannten Interessenkonflikte entstehen.

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der Gesellschaft und der mit ihr verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der Gesellschaft oder
- Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Sondervermögen.

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Geschenke und Einladungen für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Zuwendungen an die Gesellschaft,
- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“),
- 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,
- Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,

- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages (sog. Late Trading),
- Bei Auftragnehmern in Dienstleistungs- und Auslagerungsverhältnissen können Interessenkonflikte daraus entstehen, dass die Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen und/oder die Auftragnehmer verbundene Unternehmen sind und die Verträge ggf. anders oder nicht abgeschlossen würden, wenn es sich nicht um verbundene Unternehmen handeln würde,
- Auswahl eines Handelspartners bei gleichzeitigem Empfang von Soft Commissions bzw. Research,
- Möglichkeit der konfliktbehafteten Vertriebsförderung durch unvollständige bzw. fehlerhafte Produktinformation,
- Interessenkonflikte durch/bei Ausübung von Stimmrechten,
- Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Rücknahme von Anlagen bei einem offenen AIF wie Interessenkonflikte, die zwischen Anlegern, die ihre Anlagen zurücknehmen wollen, und Anlegern, die ihre Anlagen im AIF aufrechterhalten wollen sowie Konflikte im Zusammenhang mit der Zielsetzung des AIF, in illiquide Vermögenswerte zu investieren und den Rücknahmegrundsätzen des AIF bestehen können,
- Ausnutzung von Insiderinformationen zu Lasten des Kunden, sowie
- Die Gesellschaft und ein Teil ihrer Dienstleister und Auftragnehmer gehören einer Unternehmensgruppe an. Derart 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für das Sondervermögen

wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen würden, wenn nur Gesellschaften involviert wären, die nicht in Mehrfachfunktionen agieren und nicht gesellschaftsrechtlich oder personell verflochten sind.

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 sog. „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- Pflichten zur Offenlegung, unter anderem für Nebentätigkeiten, Mitarbeitergeschäfte und von Geschenken und Einladungen,
- Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen,
- Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
- Trennung von Eigenhandel und Kundenhandel,
- Maßnahmen zur hierarchischen und funktionalen Trennung (auch bei ausgelagerten Portfoliomanagement oder Risikomanagement),

- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts,
- Einrichtung von Vergütungssystemen,
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien,
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten oder anderen Vermögenswerten,
- Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen bzw. Zuteilung von Vermögenswerten,
- Einrichten von Orderannahmezeiten („Cut-off Zeiten“),
- Strategien, die Maßnahmen und Verfahren umfassen, die Interessenkonflikte, die aus der Ausübung von Stimmrechten resultieren, verhindern bzw. regeln,
- Regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter,
- Auslagerungscontrolling,
- Grundsätze zur Auftragserteilung innerhalb der Konzernstruktur der PATRIZIA
- Strukturierter Investmentprozess mit Grundsätzen zur Anbahnung und Aufteilung von Investitionen,
- Grundsätze zur Durchführung von außerordentlichen Bewertungen.

**Interessenkonflikte auf Ebene des Vertriebspartners:**

Auf Ebene des Vertriebspartners können folgende Interessenkonflikte entstehen:

- Aufgrund der anteiligen Zahlung von Vergütungsbestandteilen von der Gesellschaft den Vertriebspartner besteht ein gesteigertes eigenes Vertriebsinteresse des Vertriebspartner.
- gleichzeitiger Status des Vertriebspartners als involvierte Partei bei der Konzeption des Sondervermögens, als Anleger des Sondervermögens

Darlehensgeber einer Fremdkapitalfinanzierung für das Sondervermögen oder als Vertragspartei für die Anlage von liquiden Mitteln des Sondervermögens,

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

- Transparenz eines Vertriebspartners gegenüber der Gesellschaft hinsichtlich der Anteilsausgabeanfragen und Rückgabebefehle,
- Strukturierter Fremdfinanzierungsprozess zur Einwerbung von Fremdkapital für Rechnung des Sondervermögens zu marktkonformen Konditionen sowie strukturierter Auswahlprozess bei der Anlage liquider Mittel zu marktgerechten Konditionen.

## 18. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Die Jahres- und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie auf der Homepage der Gesellschaft <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> erhältlich.

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

Mit der Abschlussprüfung wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

## 19. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAPITALANLAGEGESETZBUCH

Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Absatz 1 bis 3 KAGB (d.h. Informationen über den Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil und die Risikomanagementsysteme, die Gesamthöhe des eingesetzten Leverage und Änderungen in Bezug auf den Einsatz von Leverage nebst Sicherheiten) 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 Homepage der Gesellschaft <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/>.

## 20. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS

### 20.1. Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Sondervermögens oder einer Anteilklasse zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs (6) Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahres- oder Halbjahresbericht kündigen. Entsprechendes gilt für die Auflösung einer Anteilklasse. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

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

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

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt

wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf (5) Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt.

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

#### 20.1.1. Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie im Internet unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/veroeffentlicht>. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen werden eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Verwahrstelle erhältlich sind.

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und im Internet unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

Bei Auflösung des Sondervermögens hat die Gesellschaft auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht erlischt, einen Auflösungsbericht, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht, zu erstellen.

## 20.2. Verschmelzung des Sondervermögens

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

### 20.2.1. Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die Anleger haben bis fünf (5) Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben oder gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögens vereinbar sind, sofern ein derartiges Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Rückgabeerklärungen eines Anlegers bezüglich seiner gehaltenen Anteile gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Investmentvermögen mit entsprechendem Wert.

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungstichtag 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 Immobilien-Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der Frist zur Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

Am Übertragungstichtag werden im Fall der Verschmelzung zur Aufnahme die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird von dem 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. Dies gilt entsprechend bei einer Verschmelzung zur Neugründung, d.h. der Übertragung auf ein neues Sondervermögen, hinsichtlich des Umtauschverhältnisses der Anteile an dem neuen Sondervermögen, das grundsätzlich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte der übertragenden Sondervermögen im Verhältnis zum Wert sämtlicher übertragender Werte bestimmt wird.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Kapitalgesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Internet unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/bekannt>, wenn das Sondervermögen ein anderes Sondervermögen aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die das aufnehmende oder neu gegründete 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.

Sofern das Sondervermögen mit einem anderen Sondervermögen zu einem Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen verschmolzen werden soll, ist zum Zwecke der Ermittlung des Umtauschverhältnisses auch der Anteil der jeweiligen Anteilklassen an dem jeweiligen Sondervermögen zu berücksichtigen. 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 Anteilhaber des übertragenden Sondervermögens ist. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

### 20.3. 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, im Jahres- oder Halbjahresbericht des Sondervermögens sowie auf der Homepage der Gesellschaft unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/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 Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

## 21. WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN

Die Gesellschaft verwaltet zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 12 offene Spezial-AIF mit dem Anlageschwerpunkt Immobilien, die nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind. Sie verwaltet zum gleichen Zeitpunkt kein weiteres Immobilien-Publikums-Sondervermögen.

## 22. 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 im Sinne des § 312b BGB, so ist bei einem Erwerb von Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt (§ 312d Absatz 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 Absatz 2 Satz 1 i.V.Fm. § 360 Absatz 1 BGB 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 Absatz 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet, dem Käufer, ggf. Zug-um-Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuführen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden. Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

## 23. ANLAGEBEDINGUNGEN

### 23.1. Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, ("Gesellschaft") für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten Besonderen Anlagebedingungen gelten.

#### § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder als elektronische Anteilscheine begeben. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt, eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB ist zulässig.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

#### § 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller

angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. 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 Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

### § 3 Bewerter

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

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

### § 4 Fondsverwaltung

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

gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger 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 Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
  - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
  - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
  - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
  - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene Verordnung über Risikomanagement und Risikomesung beim Einsatz von

Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“) beachten.

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

#### § 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

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

- 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
- e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5% des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind;
- g) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5% hinaus bis zu 10% des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. 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
- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - von Einlagen bei dieser Einrichtung,
  - von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.
- Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35% des Wertes des Sondervermögens

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

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

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

Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB nicht schädlich.

- b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
- c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.
- d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90% in die folgenden Vermögensgegenstände:
  - aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben.
- e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
- f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10% des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

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

Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

### § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10% des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
  - a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,
  - b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) auf Grundlage von § 4

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

### § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30%

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

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

#### § 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
  - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;

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

2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der BaFin.
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 Erwerbbarkeit in Abhängigkeit von dem steuerlichen Status der Anleger im Sinne des neuen Investmentsteuergesetzes in der zum 01.01.2018 in Kraft getretenen Fassung („InvStG“), der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder werden als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der

Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

### § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können grundsätzlich bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile bestimmter Anteilklassen nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Ein Anteilklassentausch ist auch innerhalb der im vorigen Absatz genannten Kündigungs- und Mindesthaltepflicht zulässig. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen. Das nähere Verfahren regeln die Besonderen Anlagebedingungen.
5. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
6. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
7. Insbesondere hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert

um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

8. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 6 und Absatz 7 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.
9. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht

außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30% der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen („Nettoinventarwert“) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers

zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag
5. Wenn nicht in den Besonderen Anlagebedingungen etwas anderes geregelt ist, werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

#### § 14 Kosten

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

#### § 15 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

#### § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers

unverzüglich zu unterrichten. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zurückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 9 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.
  3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.
  4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.
1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
  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 BaFin.

#### § 18 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 BaFin.
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 Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen

#### § 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

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.

#### **§ 19 Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

#### **§ 20 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](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

## 23.2. Besondere Anlagebedingungen

### Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, ("Gesellschaft") für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen **ImmoWert II – PATRIZIA**, die nur in Verbindung mit den für dieses Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten.

### ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben, sofern diese innerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20% des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums,

Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15% des Wertes des Sondervermögens;

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

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

3. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.

4. Die Immobilien sollen auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale 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, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen

- Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
    - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
    - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
    - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
    - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50% des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
    - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens der 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 Absatz 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 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der

Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

### § 3

#### Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

### § 4

#### Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

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

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 3 genannten steuerrechtlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum lauten.

## § 5 Währungsrisiko

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

## § 6 Derivate mit Absicherungszweck - Einfacher Ansatz

1. Die Gesellschaft darf regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f)

der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa)

und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.
2. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den Geschäften gemäß Absatz 1 Buchstaben a) bis e) von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
3. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.
4. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

## § 7

### Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

## § 8

### Anlageausschuss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände des Rates eines Anlageausschusses bedienen.

## ANTEILKLASSEN

### § 9

#### Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Anleger, die Anteile erwerben und halten dürfen, unterscheiden:

Anteilklasse VB = voll steuerbefreit,

Anteilklasse NB = nicht steuerbegünstigt.

Die nähere Beschreibung der Unterschiede zwischen den Anteilklassen enthalten § 11, der Verkaufsprospekt, sowie der Jahres- und Halbjahresbericht.

Die Bildung von weiteren Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft.

2. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert berechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen gegebenenfalls abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, gegebenenfalls einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
3. 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, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON AN- TEILEN UND KOSTEN

### § 10

#### Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Abweichend von § 13 Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden die Ausgabe- und Rücknahmepreise einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo ermittelt.
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
3. Der Rücknahmeabschlag beträgt bis zu 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.
4. Beim Wechsel zwischen Anteilklassen i.S.d. § 12 Absatz 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen wird weder ein Ausgabeaufschlag noch ein Rücknahmeaufschlag erhoben.

### § 11

#### Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse VB dürfen nur erworben und gehalten werden von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 InvStG bzw. Folgefassungen. Diese sind (in der derzeit geltenden Gesetzesfassung):
  - inländische Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder

kirchlichen Zwecken im Sinne der §§ 51 bis 68 der Abgabenordnung dienen und die die Anteile nicht in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb halten;

- inländische Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
  - inländische juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen, sowie
  - den vorstehenden drei Spiegelstrichen vergleichbare ausländische Anleger im Sinne des InvStG mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.
2. Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse „NB“ dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklasse VB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse „VB“ nicht rechtzeitig beantragt haben.
  3. Zum Nachweis der in Absatz 1 genannten Voraussetzungen hat der jeweilige Anleger dem im jeweils aktuellen Verkaufsprospekt ausgewiesenen Vertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 oder 2 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Mit Ablauf der Gültigkeit der vorgenannten Bescheinigung hat der jeweilige Anleger dem im jeweils aktuellen Verkaufsprospekt ausgewiesenen Vertriebspartner und der Gesellschaft eine gültige Folgebescheinigung zu übermitteln („Periodischer Nachweis“). Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg (beispielsweise, weil er – ggf. aufgrund einer Gesetzesänderung – die gesetzlichen Voraussetzungen der Steuerbefreiung nicht mehr erfüllt),

- so ist er verpflichtet, dies dem im jeweils aktuellen Verkaufsprospekt ausgewiesenen Vertriebspartner und der Gesellschaft unverzüglich, spätestens aber einen Monat nach dem Wegfall mitzuteilen. Fallen bei einem Anleger die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen weg oder bleibt er den Periodischen Nachweis schuldig, ist die Gesellschaft berechtigt, alle von diesem Anleger im Sinne des InvStG gehaltenen Anteile der Anteilklasse VB zum nächsten Bewertungstag in Anteile der Anteilklasse NB i.S.d. § 12 Absatz 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen umzutauschen. Unter Anteilklassentausch in diesem Sinne ist die Rückgabe von Anteilen einer Anteilklasse an die Gesellschaft gegen Ausgabe neuer Anteile einer anderen Anteilklasse des Sondervermögens zu verstehen. Kommt es dabei zu einem Umtauschverhältnis mit Bruchteilen (das heißt, der Anleger müsste rechnerisch den Bruchteil eines Anteils der Anteilklasse NB aufgrund der divergierenden Anteilpreise der Anteilklassen erhalten), erstattet die Gesellschaft dem Anleger solche Bruchteile in bar.
4. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält und die auf Erträge der Anteilklasse „VB“ entfallen, sind grundsätzlich den Anlegern der Anteilklasse „VB“ auszuführen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen zugunsten der Anleger der Anteilklasse „VB“ zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben. Das verwendete Verfahren wird im Verkaufsprospekt erläutert.
5. Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile der Anteilklasse „VB“ nicht übertragen werden, sofern die Gesellschaft der Übertragung nicht schriftlich zustimmt. Übertragungen von Anteilen ohne Zustimmung der Gesellschaft sind unwirksam. Eine ohne Zustimmung der Gesellschaft vorgenommene Übertragung ist der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach der Übertragung mitzuteilen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gemäß § 12 Absätze 3 bis 7 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.
6. Abweichend von § 12 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen können die Anleger von der Gesellschaft nur einmal monatlich jeweils zum Monatsultimo die Rücknahme der Anteile vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen im Sinne des § 12 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt abweichend von § 12 Absatz 1 Satz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen nur zu den in Satz 1 genannten Terminen.

## § 12

### Kosten

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

##### a) Verwaltungsvergütung

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

##### b) Vergütung bei Erwerb, Umbau oder Veräußerung von Immobilien

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,5 % des Nettokauf- bzw. Verkaufspreises bzw. 1,5 % der Baukosten beanspruchen.

Bei von der Gesellschaft für das Sondervermögen durchgeführten Projektentwicklungen und für Umbaumaßnahmen, für die

Kosten von mehr als EUR 100.000 anfallen, kann eine Vergütung von 3 % der Bau- bzw. Projektentwicklungskosten erhoben werden.

## **2. Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind**

Die Gesellschaft zahlt für den Vertrieb der Anteile am Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,267 % sowie für Fondsverwaltungsleistungen (Portfolio-management, Assetmanagement, Buchhaltung) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Diese Vergütungen werden durch die Vergütung gem. Absatz 1 abgedeckt und dem Sondervermögen nicht gesondert belastet.

## **3. Verwahrstellenvergütung**

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,025% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens Euro 1/12 von 9.000,- Euro.

## **4. Zulässiger jährlicher Höchstbetrag gem. Ziffern 1. und 3. und 5. p)**

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1. a) und 3. als Vergütung sowie nach Ziffer 5. Buchst. p) als Aufwendungsersatz entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,325 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

## **5. Aufwendungen**

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

a) Kosten für die externe Bewertung;

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

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

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

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

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

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

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

i) Kosten für die Einlösung der Ertrags-scheine;

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

n) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;

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

p) Kosten für die Bereitstellung von Analysematerial oder -dienstleistungen durch Dritte in Bezug auf ein oder mehrere Finanzinstrumente oder sonstige Vermögenswerte oder in Bezug auf die Emittenten oder potenziellen Emittenten von Finanzinstrumenten oder in engem Zusammenhang mit einer bestimmten Branche oder einen bestimmten Markt bis zu einer Höhe von 0,5 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird;

q) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen, im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufwendungen und im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung.

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

## 6. Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem

Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen eines Geschäfts belastet.

## 7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

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

Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gem. Ziffer 1.b) gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kaufpreis bzw. sind die Baukosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Baukosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gem. den Ziffern 5.a) und 5.b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögens, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

## 8. Erwerb von Investmentanteilen

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen

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

## ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

### § 13

#### Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich anteilig je Anteilklasse die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft jeweils zum Ende eines Kalenderquartals Zwischenausschüttungen vornehmen. Substanzausschüttungen sind nicht zulässig.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50% der ordentlichen Erträge des

Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.

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

### § 14

#### Geschäftsjahr

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

## 24. ANHANG ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE

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

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

Name des Produkts: ImmoWert II – PATRIZIA; Unternehmenskennung (LEI-Code): 52990084DPCV19DUTV71

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

**Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

**Ja**    **Nein**

<p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein <b>Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: _____%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein <b>Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: _____%</p>	<p><input type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen <b>Mindestanteil von _____%</b> an nachhaltigen Investitionen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



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

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

Die Gesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Durch die Umsetzung der Unternehmensstrategie in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance (ESG), die sich an den UN-Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals) orientiert, will die Gesellschaft gewährleisten, dass die verwalteten Immobilien des Unternehmens positive Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt haben. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen berücksichtigen die regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards sowie eine Reihe von Umweltfaktoren.

Die Klimakrise stellt eine große Herausforderung für die Immobilienbranche dar, die sich auf den Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft vorbereiten muss. Im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel der Klimarahmenkonvention von Paris (das "Pariser Abkommen") ist ein wesentliches Umweltmerkmal dieses Sondervermögens die Dekarbonisierung. Der Fonds soll den Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft durch die Verbesserung der Energieeffizienz während der Haltedauer der Immobilien und die Verringerung der Treibhausgasemissionen durch die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen unterstützen.

Weiterhin fließen bei Erwerb und Verwaltung der Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung mit Blick auf den Mieterbesatz ein.

Soziale und soziokulturelle Kriterien werden derzeit nicht explizit beworben. Gleichwohl beabsichtigt die Gesellschaft, solche Kriterien nach Möglichkeit bei Ankauf neuer Objekte und der Verwaltung des Immobilienportfolios einzubeziehen.

Für das Sondervermögen wird kein Index als Referenzwert bestimmt.

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

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der vom Sondervermögen geförderten ESG-Merkmale zu messen. Die Gesellschaft erfasst und misst relevante Indikatoren bei Erwerb der Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung durch Beauftragung einer dedizierten oder in die technische Due Diligence integrierten ESG-Due-Diligence-Prüfung, die sich an der Due-Diligence-Checkliste der Gesellschaft orientiert. Im Bestand werden die Immobilien mindestens alle vier Jahre oder bei wesentlichen Veränderungen z.B. durch ein Energy-Audit oder ein Mieterscreening geprüft. Zu den relevanten Indikatoren zählen:

- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Einhaltung des 1,5°C-Zielpfades bis zum Jahr 2050 des „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM)
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Mieterbesatz

Die Ergebnisse von ESG-Due Diligence, Energy-Audit, Mieterscreening, etc. werden bei der Ankaufsentscheidung sowie der laufenden Verwaltung herangezogen. Wenn die definierten Mindeststandards durch die Investition nicht erreicht werden können oder ein Objekt im Bestand die Vorgaben im Zeitablauf verfehlt, wird die Investition ausgeschlossen oder ein Business Plan definiert, um die ESG-Eigenschaften entsprechend zu verbessern. Ist dies für Bestandsobjekte nicht möglich oder nicht wirtschaftlich sinnvoll,

wird die Gesellschaft in Abhängigkeit des Marktumfeldes sowie unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger den Verkaufsprozess initiieren.

- ***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?***

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des Sondervermögens zwar ökologische und Governance-Aspekte, plant aber keine Mindestquote von nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne. Daher sind auch keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie geplant, die zu einem Umweltziel i.S.d. EU-Taxonomie beitragen würden.

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

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

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

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

Ja.

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.

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer des Sondervermögens bewertet und überwacht die Gesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen.

Als verbindlicher Teil der Anlagestrategie werden für die Immobilien des Sondervermögens im Bereich des Klimaschutzes insbesondere folgende Nachhaltigkeitsindikatoren überwacht:

- Engagement in fossilen Brennstoffen: Anteil der Immobilien am gesamten Immobilienportfolio des Sondervermögens (nach Verkehrswerten), die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (z.B. Tankstellen).
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der entsprechenden Immobilien am gesamten Immobilienportfolio des Sondervermögens (nach Verkehrswerten).
- Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursacht werden (gesamt und aufgegliedert nach Quellen der Emissionen).

Die Gesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung der oben genannten ökologischen Merkmale aus und bewertet, ob eine Anlage zu der Erfüllung dieser Merkmale beiträgt oder diese beeinträchtigt. Hierdurch wird insbesondere die Dekarbonisierung gefördert, der integrale Bestandteil der Investmentstrategie ist.

In dem Anhang „Ökologische und/ oder soziale Merkmale“ zu den Jahresberichten des Sondervermögens sind unter der Überschrift „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ Informationen zu diesen Auswirkungen verfügbar.

Nein



## Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

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

Der Fonds hat das Ziel, ein nachhaltiges Immobilienportfolio mit starker Ertragskomponente zusammenzustellen und seinen Wert durch gezielte Maßnahmen wie Investitionen an nachhaltigen Standorten sowie Wertschöpfung auf der Grundlage von Mietpreisentwicklung durch aktives Mieter- und Immobilienmanagement zu sichern. Mit einem Diversifikationsansatz in zukunftssichere Wohn- und Büronutzungen oder ergänzende gewerbliche Nutzungen investiert der Fonds in stabilen europäischen Volkswirtschaften mit besonderem Schwerpunkt auf Deutschland. Bei der Umsetzung und Erreichung der ESG-Merkmale hat sich die Gesellschaft die folgenden Ziele gesetzt:

Der Anteil an Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am gesamten Immobilienportfolio (auf Basis von Verkehrswerten) wird maximal 35% betragen, die Gesellschaft strebt jedoch einen wesentlich geringeren Anteil an. Schlechte Energieeffizienz entspricht dabei einem Energieausweis von „D“ oder schlechter bzw. dem äquivalenten Primärenergiebedarf in kWh/m<sup>2</sup>/a.

Der Anteil an Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (mit Ausnahme der Lagerung für einen möglichen Eigenbedarf z.B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (z.B. Tankstellen), am gesamten Immobilienportfolio (auf Basis von Verkehrswerten) wird maximal 5% betragen, die Gesellschaft strebt jedoch einen Anteil von 0% an.

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Immobilien soll möglichst bereits zum Ankaufszeitpunkt unterhalb des jeweils für den nach Lage und Nutzungsart vorgegebenen CRREM-Wertes für die Erreichung des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C“ liegen. Dies kann auch durch nach Erwerb vorzunehmende, aber bereits im Ankaufsprozess budgetierte, Maßnahmen erreicht werden.

Das Sondervermögen erwirbt keine Gewerbeimmobilien, die hauptsächlich an Mieter vermietet sind, die gegen die christlichen und ethischen Werte des Fonds verstoßen. Darüber hinaus schließt der Fonds Mieter mit umstrittenen Geschäftspraktiken gemäß UN Global Compact aus.

Um die angestrebten ökologischen Merkmale zu erreichen, fördert die Gesellschaft die Aufnahme von Umweltklauseln bzw. Klauseln zur Weitergabe von ESG-Daten in neu abzuschließende Mietverträge mit Mietern.

Die Gesellschaft hat ein Umweltmanagementsystem (engl.: Environmental Management System, EMS) in Übereinstimmung mit der internationalen Norm ISO14001 zum Zwecke des Risikomanagements eingerichtet. Im Rahmen dessen hat die Gesellschaft einen umfassenden Investitionsprozess etabliert, der ESG-Kriterien und Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel in die Entscheidungsfindung und Auswahl von Investitionsmöglichkeiten einbezieht.

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

### **Energieeffizienz**

Die Gesellschaft erwirbt für den Fonds ausschließlich Objekte, die über einen gültigen Energieausweis (EPC) oder ein vergleichbares Dokument verfügen.

Da die Strategie des Fonds unter anderem darin besteht, den Übergang zu einer

CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft zu unterstützen, wird der Fonds unter Umständen Objekte erwerben, die die Anforderungen an energieeffiziente Immobilien zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht erfüllen. In diesen Fällen wird eine Bewertung durchgeführt, um Maßnahmen zur Optimierung der Energieeffizienz zu ermitteln, die im Rahmen eines Dekarbonisierungsplans umgesetzt werden. Die konkreten Maßnahmen sind individuell im Rahmen der Bewertung des jeweiligen Objektes zu bestimmen und können beispielsweise folgendes umfassen: energieeffiziente Isolierung der Immobilie, Optimierung des Heizungssystems, Installation von Sonnenschutzfolien, Umstellung auf Ökostrom, Einsatz von LED-Beleuchtung, Austausch von Lüftungsgeräten. Die effektive Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch die Offenlegung der daraus resultierenden Energieeffizienz (kWh/m<sup>2</sup>) überwacht.

### **CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Einhaltung der Zielpfade des „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM)**

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß jeder Immobilie wird im Rahmen der ESG-Due Diligence bei Ankauf mit dem jeweiligen CRREM-Zielpfad zur systematischen Reduktion der Treibhausgasemissionen abgeglichen und bewertet.

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Immobilien soll möglichst bereits zum Ankaufszeitpunkt unterhalb des jeweils für den nach Lage und Nutzungsart vorgegebenen aktuellen CRREM-Wertes für die Erreichung des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C“ liegen. Dies kann auch durch nach Erwerb vorzunehmende, aber bereits im Ankaufsprozess budgetierte, Maßnahmen erreicht werden. In diesen Fällen muss der relevante CRREM-Wert spätestens 60 Monate nach Erwerb erreicht oder unterschritten werden.

Die Gesellschaft wird spätestens 24 Monate nach Ankauf einen Dekarbonisierungsplan für das Objekt aufstellen, der Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, die Elektrifizierung von Gebäudetechnik sowie die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt.

Die Bewertung von Bestandsobjekten wird in angemessenen Zeitabständen wiederholt. Maßgeblich ist dabei das Klimaziel zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C.

Eine Abweichung vom CRREM-Pfad und die Anforderungen an die Dekarbonisierung werden durch das Jahr des sogenannten „Stranding Risk“ ermittelt, in dem die individuellen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Objektes den im Zielpfad festgelegten Wert schneiden. Die wirksame Umsetzung des Dekarbonisierungsplans wird im Laufe der Bewirtschaftung durch Offenlegung der durch das Objekt verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen (t/m<sup>2</sup>) überwacht.

Sofern Bestandsimmobilien den Zielpfad mittelfristig und dauerhaft überschreiten, sind geeignete Maßnahmen zu prüfen, die die Emissionen des Gebäudes nachhaltig reduzieren und so wieder unter oder an den Zielpfad heranbringen. Sofern dies nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, wird die Gesellschaft in Abhängigkeit des Marktumfeldes sowie unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger den Verkaufsprozess initiieren. Der Anteil an Objekten, die den Zielpfad zum jeweiligen Stichtag überschreiten und diesen auf Basis konkret durchzuführender Maßnahmen innerhalb der nächsten 24 Monate nicht wieder einhalten, wird 35% am gesamten Immobilienportfolio (auf Basis von Verkehrswerten) nicht überschreiten.

### **Nachhaltigkeitszertifizierungen**

Die Gesellschaft ist bestrebt, ausschließlich Objekte zu erwerben, für die eine Umweltzertifizierung (BREEAM, LEED, DGNB oder sonstige anerkannte Zertifizierungsstandards) mit einem Zertifizierungsniveau von mindestens VERY GOOD/GOLD (oder gleichwertig) im Bestand erreicht werden kann. Im Falle von Neubauobjekten sollte die jeweilige Zertifizierung nach Inbetriebnahme erreichbar sein und im Ankaufsprozess budgetiert und geplant werden. Mindestens 65 % der vom Fonds gehaltenen Gewerbeimmobilien (nach Verkehrswerten) müssen über eine Zertifizierung verfügen, diese muss spätestens 36 Monate nach Erwerb vorliegen.

### **Mieterbesatz**

Die Gesellschaft erwirbt für den Fonds keine Gewerbeimmobilien mit Mietern, die in der PATRIZIA Screening and Ethical Exclusion Policy aufgeführt sind (z.B. Hersteller von umstrittenen Waffen und Regierungen von sanktionierten Ländern) bzw. die gegen die christlichen und ethischen Werte des Fonds verstoßen. Diese schließen Mieter aus den Bereichen Atomenergie, Rüstung, Pornographie und Sexshops, Spiel- und Vergnügungshallen sowie Abtreibungskliniken oder Forschung im Bereich Embryonen und Stammzellen aus. Darüber hinaus schließt der Fonds Mieter mit umstrittenen Geschäftspraktiken gemäß UN Global Compact, Kohleabbau (bzw. Unternehmen mit Umsatz/Energieproduktion von mehr als 30% aus Kohle) oder Derivaten auf Agrarrohstoffe aus. Sollte der Anteil der Miete an der Gesamtmiete des Portfolios nur unwesentlich (< 5 % der Nettosollmieten) sein und es sich nicht um den Hauptmieter eines Objektes handeln, kann im Einzelfall beim Erwerb von Multi-Tenant-Objekten davon abgewichen werden.

Vor dem Erwerb von Gewerbeimmobilien und bei Neuvermietung von Flächen nimmt der Vertriebspartner LIGA Bank eine entsprechende Bewertung der Immobilien vor und stellt diese der Gesellschaft zur Verfügung.

Sofern der Fonds im Rahmen des Liquiditätsmanagements in Wertpapiere investiert, sind vergleichbare Nachhaltigkeitskriterien bei der Auswahl zu Grunde zu legen.

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

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

Das Sondervermögen investiert gemäß seinen Anlagebedingungen hauptsächlich in Immobilien und darf daneben lediglich bestimmte Liquiditätsanlagen sowie Derivate zu Absicherungszwecken halten. Soweit die Gesellschaft im Rahmen der Liquiditätsanlage in Aktien oder Anleihen von Unternehmen investiert, bewertet sie deren Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung insbesondere anhand folgender Kriterien: solide Managementstrukturen, Vergütung der Mitarbeiter, Einhaltung von Steuervorschriften.



## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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

Das Sondervermögen investiert gemäß seinen Anlagebedingungen hauptsächlich in Immobilien und darf daneben lediglich bestimmte Liquiditätsanlagen sowie Derivate zu Absicherungszwecken (z. B. Zins- oder Währungsabsicherung) halten. Die ökologischen Merkmale, die für das Sondervermögen beachtet werden, beziehen sich in erster Linie auf dessen Immobilienportfolio, und nur falls Liquiditätsanlagen in Wertpapieren getätigt werden auch auf diese.

Das Immobilienportfolio des Sondervermögens ist unter der Berücksichtigung von ESG-Merkmalen zusammengestellt. Die verbindlichen Mindestquoten für die Erfüllung einzelner Maßnahmen zur Umsetzung der ökologischen Merkmale ergeben sich aus den Abschnitten „*Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?*“ und „*Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?*“. Demnach müssen u.a. mindestens 65 % des Immobilienportfolios (nach Verkehrswerten) über eine Nachhaltigkeitszertifizierung verfügen, mindestens 65% des Immobilienportfolios müssen aus energieeffizienten Immobilien bestehen und ebenfalls mindestens 65% des Immobilienportfolios müssen zum jeweiligen Stichtag den CRREM-Wert für die Erreichung des Klimaziels „Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C“ einhalten.

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.



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

Die Gesellschaft beachtet bei der Verwaltung des Sondervermögens zwar u.a. ökologische Merkmale, plant aber keine Mindestquote von nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne. Daher sind auch keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie geplant, die zu einem Umweltziel i.S.d. EU-Taxonomie beitragen würden.

*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.*

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen\*



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen\*



%

\* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

**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 CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemission swerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

Die Gesellschaft beachtet bei der Verwaltung des Sondervermögens zwar u.a. ökologische Merkmale, plant aber keine Mindestquote von nachhaltigen Investitionen im oben **definierten** Sinne. Daher sind auch keine Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie geplant, die zu einem Umweltziel i.S.d. EU-Taxonomie beitragen würden.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



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

Die Gesellschaft beachtet bei der Verwaltung des Sondervermögens zwar u.a. ökologische Merkmale, plant aber keine Mindestquote von nachhaltigen Investitionen im oben definierten Sinne.



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

Von „#2 Andere Investitionen“ sind die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens umfasst, sowie zu Absicherungszwecken für das Sondervermögen getätigte Derivatgeschäfte. Außerdem sind darin diejenigen Immobilien des

Sondervermögens enthalten, die nicht zur Erfüllung der ökologischen und/ oder sozialen Merkmale beitragen (vgl. jedoch die oben genannte Mindestquote für Immobilien, die zu diesen Merkmalen beitragen und somit unter #1 fallen).



**Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

**Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:**

<https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/>