

AACHENER WOHNIMMO-FONDS
VERKAUFSPROSPEKT ZUM 1. Oktober 2023

2023

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE HINWEISE	8
1.1. VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN	8
1.2. RECHTSBEZIEHUNGEN UND RECHTSSCHUTZ	8
2. SONDERVERMÖGEN - BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT	9
3. VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT	9
4. ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG	10
5. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	10
6. VERWAHRSTELLE	11
6.1. IDENTITÄT DER VERWAHRSTELLE	11
6.2. AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE	11
6.3. UNTERVERWAHRUNG	11
6.4. HAFTUNG DER VERWAHRSTELLE	11
6.5. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	12
7. RISIKOHINWEISE	12
7.1. RISIKEN EINER FONDSANLAGE	12
7.1.1. Schwankung des Fondsanteilwerts	12
7.1.2. Mindesthalte- und Rückgabefrist	12
7.1.3. Beeinflussung des individuellen Ergebnisses durch steuerliche Aspekte	13
7.1.4. Aussetzung der Anteilrücknahme	13
7.1.5. Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen	14
7.1.6. Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung, Auflösung des Sondervermögens	14
7.1.7. Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)	14
7.1.8. Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft	14
7.1.9. Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers	14
7.1.10. Übertragungen von Anteilen	14
7.2. RISIKEN DER NEGATIVEN WERTENTWICKLUNG DES SONDERVERMÖGENS (MARKTRISIKO)	15
7.2.1. Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestition, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	15
7.2.2. Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage	23
7.2.3. Wertveränderungsrisiken.	24
7.2.4. Kapitalmarktrisiko	24
7.2.5. Inflationsrisiko	24
7.2.6. Währungsrisiko	24
7.2.7. Konzentrationsrisiko und Risiken aus dem Anlagespektrum; Risiken in der Anlaufphase	24
7.2.8. Kursänderungsrisiko von Aktien	25
7.2.9. Zinsänderungsrisiko	25
7.2.10. Risiko von negativen Habenzinsen	25
7.3. RISIKEN DER EINGESCHRÄNKTEN ODER ERHÖHTEN LIQUIDITÄT DES SONDERVERMÖGENS (LIQUIDITÄTSRISIKO)	25
7.3.1. Risiko aus der Anlage in nicht marktgehandelte Vermögensgegenstände	26
7.3.2. Risiko durch Kreditaufnahme	26

7.3.3.	Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile	26
7.4.	KONTRAHENTENRISIKEN	26
7.4.1.	Adressenausfallrisiko / Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)	26
7.4.2.	Risiko durch zentrale Kontrahenten	27
7.5.	OPERATIONELLE UND SONSTIGE RISIKEN DES SONDERVERMÖGENS	27
7.5.1.	Risiko bei Feiertagen in bestimmten Regionen/Ländern	27
7.5.2.	Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen	27
7.5.3.	Länder- oder Transferrisiko	27
7.5.4.	Rechtliche und politische Risiken ausländischer Investitionen	28
7.5.5.	Schlüsselpersonenrisiko	28
7.5.6.	Risiken von Interessenkonflikten	28
7.5.7.	Verwahrisiko	28
7.5.8.	Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit	28
7.5.9.	Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen	29
7.5.10.	Nachhaltigkeitsrisiken	30
7.5.11.	Risiken im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Merkmalen i. S. d. Offenlegungs-Verordnung)	30
7.5.12.	Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)	33
7.6.	STEUERLICHE RISIKEN	33
7.6.1.	Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen	33
7.6.2.	Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung	33
7.6.3.	Allgemeine steuerliche Risiken	34
8.	ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES SONDERVERMÖGENS	34
9.	PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGRERS	34
10.	BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN	35
10.1.	EXTERNE BEWERTER	35
10.2.	BEWERTUNG VOR ANKAUF	35
10.3.	LAUFENDE BEWERTUNG	36
10.4.	BEWERTUNGSMETHODIK ZUR ERMITTLUNG VON VERKEHRSWERTEN BEI IMMOBILIEN	36
11.	BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK	36
11.1.	ANLAGEGEGENSTÄNDE IM EINZELNEN	38
11.1.1.	Immobilien	38
11.1.2.	Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	39
11.1.3.	Belastung mit einem Erbbaurecht	40
11.1.4.	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen	40
11.2.	MINDESTLIQUIDITÄT	43
12.	KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN	43
13.	DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN	43
14.	WERTENTWICKLUNG	43
15.	EINSATZ VON LEVERAGE	44
16.	BÖRSEN UND MÄRKTE	44

17. TEILFONDS	44
18. ANTEILE	44
18.1. ANTEILKLASSEN UND FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	44
18.2. BEGRENZUNG DES ANLEGERKREISES I.S.D. § 10 INVSTG	45
18.3. AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE	45
18.3.1. Ausgabe von Anteilen	45
18.3.2. Rücknahme von Anteilen	45
18.4. ERMITTLUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES	46
18.5. ORDERANNAHMESCHLUSS	46
19. VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG	46
19.1. IMMOBILIEN	46
19.2. BAULEISTUNGEN	46
19.3. BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN	47
19.4. LIQUIDITÄTSANLAGEN	47
20. BESONDERE BEWERTUNGSREGELN FÜR EINZELNE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	47
20.1. NICHTNOTIERTE SCHULDVERSCHREIBUNGEN	47
20.2. GELDMARKTINSTRUMENTE	47
20.3. BANKGUTHABEN, FESTGELDER UND INVESTMENTANTEILE	48
20.4. AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	48
20.5. ZUSAMMENGESetzte VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	48
21. AUSGABEAUFSCHLAG/RÜCKNAHMEABSCHLAG	48
21.1. VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE	48
21.2. KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE	48
22. RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER	48
23. ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN	50
24. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT	50
25. KOSTEN	51
25.1. VERWALTUNGS- UND SONSTIGE KOSTEN	52
25.2. ANGABE EINER GESAMTKOSTENQUOTE	53
25.3. ABWEICHENDER KOSTENAUSWEIS DURCH VERTRIEBSSTELLEN	53
25.4. VERGÜTUNGSPOLITIK	53
25.5. SONSTIGE INFORMATIONEN	54
26. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	54
26.1. ERMITTLUNG DER ERTRÄGE	54
26.2. ERTRAGSAUSGLEICHsverFAHREN	55
26.3. VERWENDUNG DER ERTRÄGE	55
26.4. WIRKUNG DER AUSSCHÜTTUNG AUF DEN ANTEILWERT	55
26.5. GUTSCHRIFT DER AUSSCHÜTTUNGEN	55

27. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN	56
27.1. ANTEILE IM BETRIEBSVERMÖGEN (STEUERINLÄNDER)	56
27.1.1. Im Hinblick auf inländische Immobilienerträge	57
27.1.2. Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds	58
27.1.3. Ausschüttungen	58
27.1.4. Vorabpauschalen	59
27.1.5. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	59
27.1.6. Negative steuerliche Erträge	59
27.1.7. Abwicklungsbesteuerung	59
27.2. STEUERAUSLÄNDER	59
27.3. SOLIDARITÄTSZUSCHLAG	60
27.4. KIRCHENSTEUER	60
27.5. AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER	60
27.6. FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN	60
27.7. AUTOMATISCHER INFORMATIONSAUSTAUSCH IN STEUERSACHEN	60
27.8. GRUNDERWERBSTEUER	61
27.9. ALLGEMEINER HINWEIS	61
28. AUSLAGERUNG UND DIENSTLEISTER	61
28.1. DELEGATION VON TÄTIGKEITEN	61
28.2. AUSLAGERUNG	62
29. INTERESSENKONFLIKTE	62
30. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER	63
31. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS	64
31.1. AUFLÖSUNG DES SONDERVERMÖGENS	64
31.2. VERFAHREN BEI AUFLÖSUNG DES SONDERVERMÖGENS	64
31.3. VERSCHMELZUNG DES SONDERVERMÖGENS	65
31.4. VERFAHREN BEI DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN	65
31.5. ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS	65
32. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	66
32.1. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB	66
32.2. WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN	66
ANLAGE I - ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN	66
ANLAGE II - BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN	76
ANLAGE III – SONSTIGE PFLICHTANGABEN NACH KAGB	82
ANLAGE IV - VORVERTRAGLICHE INFORMATIONEN ZU DEN IN ARTIKEL 8 ABSÄTZE 1, 2 UND 2A DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 UND ARTIKEL 6 ABSATZ 1 DER VERORDNUNG (EU) 2020/852 GENANNTEN FINANZPRODUKTEN	84

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Dieser Verkaufsprospekt wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbh (nachstehend auch „Aachener Grundvermögen KVG“ oder „Gesellschaft“ genannt) erstellt und herausgegeben. Er richtet sich an interessierte Anleger, die eine Investition in Anteile des Immobilien-Sondervermögens „Aachener WohnImmo-Fonds“ (nachstehend auch „Sondervermögen“ genannt) in Erwägung ziehen.

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Aachener WohnImmo-Fonds erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt auf den Seiten 71 ff. abgedruckt. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Aachener WohnImmo-Fonds Interessierten zusammen mit dem Basisinformationsblatt und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Aachener WohnImmo-Fonds zu informieren. Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und dem ggf. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das AIF-Immobilien-Sondervermögen sind nur für den Vertrieb in der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen, die eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzen und / oder im Ausland ihren Sitz oder Wohnsitz haben und / oder im Ausland steuerpflichtig sind und / oder gemäß ausländischen Gesetzen gegründet wurden.

1.1 Vertriebsbeschränkungen

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

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

1.2 Rechtsbeziehungen und Rechtsschutz

Dem Vertragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist der Sitz der Gesellschaft, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Sämtliche Veröffentlichungen das Sondervermögen betreffend sind in deutscher Sprache abgefasst oder mit einer deutschen Übersetzung versehen. Die Gesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

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

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

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

2. SONDERVERMÖGEN – BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung **Aachener WohnImmo-Fonds**. Es wurde am **20. April 2023** für unbegrenzte Dauer aufgelegt.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Der Aachener WohnImmo-Fonds gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

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

Das Sondervermögen ist als Investmentfonds i.S.d. InvStG einzuordnen mit der Folge, dass die steuerlichen Spezialvorschriften des InvStG sowohl im Hinblick auf die Besteuerung des Sondervermögens selbst als auch auf Anlegerebene zu beachten sind. Da das Sondervermögen als sog. Immobilienfonds für die Zwecke des InvStG qualifizieren sollte, sollte die diesbezügliche steuerliche Teilfreistellung für steuerpflichtige Investmenterträge (Ausschüttungen des Sondervermögens, sog. Vorabpauschale und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile am Sondervermögen) Anwendung finden. Die vorherigen Ausführungen stehen unter dem Vorbehalt der ausführlicheren „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ in Abschnitt 27 dieses Verkaufsprospekts.

3. VERKAUFСУNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Gesellschaft.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Sondervermögens sind in elektronischer oder schriftlicher Form bei der Gesellschaft erhältlich.

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

4. ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG

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

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Fonds sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile 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.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Website der Gesellschaft bekannt gemacht. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Änderungen der Vergütungen und Aufwundererstattungen oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens werden die Anleger außerdem über ihre depot-führenden Stellen in einer verständlichen Art und Weise per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rückgaberechte bzw. mögliche Umtauschrechte zu informieren.

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

treten ebenfalls frühestens vier Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

5. KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 12.03.1973 gegründete Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Köln. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Verwahrstelle sind in der Übersicht im Abschnitt „Anlage III – Sonstige Pflichtangaben nach KAGB“ des Verkaufsprospektes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln. Die Gesellschaften des Verbundes der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH sind im Wohnungsneubau, in der Hausbewirtschaftung und Liegenschaftsverwaltung sowie in der Baubetreuung und in der Verwaltung von Immobilienfonds tätig. Gesellschafter sind die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn und Trier.

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

6. VERWAHRSTELLE

6.1 Identität der Verwahrstelle

Für den Aachener WohnImmo-Fonds hat die DZ BANK AG mit Sitz in Frankfurt am Main das Amt der Verwahrstelle übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht.

Interessenskonflikte zwischen der Verwahrstelle und der KVG bestehen nicht, zumal diese gesellschaftsrechtlich nicht miteinander verbunden sind.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts.

6.2 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, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in Sperrdepots oder gesonderten Depots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots oder gesonderten Depots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten oder gesonderten Konten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten oder gesonderten Konten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten/gesonderten Konten oder in Sperrdepots/gesonderten Depots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens vereinbar ist.

Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

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

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

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

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der 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 auszuzahlen.

6.3 Unterverwahrung

Die Verwahrstelle hat derzeit keine Verwahrungsaufgaben auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen.

6.4 Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von

einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

6.5 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.

7. RISIKOHINWEISE

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

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

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Un-

sicherheiten 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

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in ein Investmentvermögen typischerweise verbunden sind. Diese Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken.

7.1.1 Schwankung des Fondsanteilwerts

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der Summe der zuletzt festgestellten Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Fondsvermögen abzüglich der Summe der Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens (z.B. aufgenommene Kredite, sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen). Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig.

Die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände enthalten neben Chancen auf Wertsteigerung jedoch auch Risiken, die zu Wertverlusten führen können. Bei Immobilien-Sondervermögen entstehen Schwankungen bzw. Wertveränderungen insbesondere durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Sinkt der Wert der Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten so fällt der Fondsanteilwert. Veräußert der Anleger seine Beteiligung an dem Sondervermögen zu einem solchen Zeitpunkt, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Geld nicht vollständig zurück.

7.1.2 Mindesthalte- und Rückgabefrist

Für Anteile an dem Sondervermögen gelten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Mindesthaltungsdauer von 24 Monaten und eine 12-monatige Rückgabefrist. Die Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung

der Anteile an dem Sondervermögen durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht daher nicht. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Nähere Einzelheiten hierzu siehe Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“.

Während der Mindesthaltfrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben. Der von ihnen erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, der bei sofortiger Rückgabe erzielt werden könnte.

7.1.3 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.

7.1.4 Aussetzung der Anteilrücknahme

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sein oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen.

Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können.

Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme 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 Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Bei Immobilien-Sondervermögen kommt eine Aussetzung der Anteilrücknahme auch dann in Betracht, wenn die im Sondervermögen vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um die Rückgabeverlangen von Anlegern umgehend zu erfüllen ohne zugleich die laufende ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu gefährden (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung“ in § 12 (8) der Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahl 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 Immobiliengesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert 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 verlorengehen.

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

7.1.5 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.

7.1.6 Kündigung des Verwaltungsrechts durch die Gesellschaft, Abwicklung, Auflösung des Sondervermögens

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu 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 andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Insbesondere kann bei der Übertragung des Sondervermögens auf die Verwahrstelle je nach den steuerlichen Bestimmungen in den Investitionsstaaten Grunderwerbsteuer anfallen, die das Sondervermögen belastet. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

7.1.7 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, umtauschen. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Immobilien-Sonderver-

mögen 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.

7.1.8 Übertragung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen 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.

7.1.9 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.

Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich eines bestimmter 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.

7.1.10 Übertragungen von Anteilen

Übertragungen von Anteilen von einem Anleger auf einen anderen Anleger sind nicht zulässig, vgl. § 12 (2) Besondere Anlagebedingungen. Überträgt ein Anleger dennoch Anteile, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Übertrag mitzuteilen. Es besteht dann ein Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft gemäß § 12 Absatz 3 bis 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Damit ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass er seine Anteile nicht an einen von ihm gewünschten Erwerber übertragen kann.

7.2 Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)

Die nachfolgenden Risiken sind solche, 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 vom 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. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

- Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)

Die Investition in eine Immobilie ist stets mit einer vorangehenden technischen und rechtlichen Ankaufsprüfung von Sachverständigen und fachkundigen Beratern verbunden. Die Gesellschaft wählt anschließend die einzelnen Investitionsobjekte anhand eines Auswahlprozesses, der insbesondere die gesetzlichen Vorgaben und die Vorgaben nach den Anlagebedingungen berücksichtigt. Dennoch kann trotz sorgfältiger Auswahl von Sachverständigen und fachkundigen Beratern und sorgfältiger Prüfung durch die Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände eventuell unerkannt bleiben. Dadurch kann es zu Investitionsentscheidungen der Gesellschaft kommen, die sich später als nachteilig für das Sondervermögen herausstellen. Bei der Durchführung des Auswahlprozesses besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel). Speziell bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen kann es sein, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht

angemessen berücksichtigt werden. Zudem besteht auch bei Ankaufsprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, das Risiko, dass Kosten anfallen, die das Sondervermögen zu tragen hat.

- Marktentwicklung und Marktumfeld

Die Vermietungssituation und die Wertentwicklung der Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld (ggf. negativ) beeinflusst. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung kann bspw. die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte des Sondervermögens mindern. Zudem beeinflussen die Veränderungen des Marktumfeldes und die Konkurrenzsituation die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass geplante Bauprojekte den Markt beeinflussen bzw. im Zeitpunkt der Investition noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen und durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

- Vermietung, Anschlussvermietung und Leerstandsrisiko

Es kann zu Einnahmefällen beim Sondervermögen kommen, wenn Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder wenn Mieter zahlungsunfähig werden. Sollten diese Mietausfälle erheblich sein, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Falle einer Fremdfinanzierung der betreffenden Immobilie nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaleinsatz zu leisten oder andere kreditvertragliche Auflagen verletzt, was dazu führen kann, dass die finanzierende Bank z. B. die Stellung zusätzlicher Sicherheiten verlangt oder etwaige im Zusammenhang mit der Immobilie begebene Sicherheiten verwertet. Dieses Risiko ist bei Wohnimmobilien aufgrund der Vielzahl von Mietverhältnissen und der damit verbundenen Risikodiversifizierung im Vergleich zu gewerblich genutzten Immobilien gering.

Daneben besteht das Risiko, dass die Mieter der Immobilien von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch ma-

chen. Die Kündigungsfristen sind insbesondere bei Wohnungsmietverhältnissen in der Regel nur relativ kurz. Die Beendigung von Mietverhältnissen kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis (etwa bei hierdurch entstehenden Leerständen oder Anschlussvermietungen zu weniger lukrativen Konditionen) des Sondervermögens auswirken, was wiederum zu einer Beeinträchtigung des Anteilwerts und auf das vom Anleger investierte Kapital führt.

Ferner kann die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen sein, einer Änderung der Mietverträge zugunsten von Mietern zuzustimmen, wodurch sich die Mieteinnahmen reduzieren können.

Zudem besteht grundsätzlich die Gefahr der Unwirksamkeit einzelner Vertragsklauseln z. B. aufgrund einer Gesetzesänderung oder einer Rechtsprechungsänderung (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung / -setzung, Nebenkostenumlage oder Schönheitsreparaturen) oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind. Dieses Risiko besteht vor allem im Bereich des Wohnungsmietrechts, da die Rechtsprechung hier vielfach aus Gründen des Mieterschutzes zu einer strengen Rechtsauslegung tendiert bzw. der Gesetzgeber aus sozialen und gesellschaftlichen Gründen häufiger in das bestehende Mietrecht eingreift als z.B. im Bereich des gewerblichen Mietrechts. Mietstreitigkeiten und Mietminderungen sowie Kündigung von Mietverträgen können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Folge kann der Ausfall oder die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für das Sondervermögen sein.

Bei Beendigung von Mietverhältnissen (gleichgültig aus welchem Grund) bzw. wenn es bei Ablauf eines Mietvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt das Sondervermögen wirtschaftlich das Risiko der Anschlussvermietung. Infolgedessen kann es zu Mehrkosten kommen, z. B. durch Maklergebühren, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, Zugeständnisse an neue Mieter oder zusätzlicher Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand oder zu einer Verringerung der Miethöhe im Vergleich zur vorherigen Vermietung. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Mietflächen teilweise oder dauerhaft nicht wieder vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Infolgedessen kann

es zu Einnahmeausfällen und Wertverlusten der betreffenden Immobilie kommen. Dieses Risiko ist bei Wohnimmobilien jedoch in der Regel geringer als bei gewerblichen Immobilien.

- Versicherung, zufälliger Untergang

Es besteht das Risiko, dass es zu Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) kommt, die aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind. Im Bereich des Wohnungsmietrechts gehen die Versicherungskosten in der Regel zulasten des Sondervermögens, da die Kosten für derartige Versicherungen nur zum Teil auf die Mieter umlegbar sind.

Zudem ist es möglich, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht erfüllt. Infolgedessen kann dem Sondervermögen ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen. Daneben besteht das Risiko einer Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zumindest vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Versicherungsschutz für bestimmte Risiken nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe erhältlich ist. Das Sondervermögen muss daher ggf. den Differenzbetrag tragen, der nicht durch Versicherungsleistungen abgedeckt wird.

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

- Standortrisiko, Mietniveau, Mieterbonität

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können

zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft eine laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien an, um deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten bzw. zu verbessern. Zudem können künftig erzielbare Mieten niedriger ausfallen als geplant. So kann z. B. der Spielraum für Mieterhöhungen insbesondere aufgrund der wirtschaftlichen, rechtlichen (z. B. durch eine sogenannte Mietpreisbremse, Miethöhebeschränkungen, Mietendeckel) und steuerlichen Rahmenbedingungen oder aus objektspezifischen Gründen stärker eingeschränkt sein als erwartet. Zudem kann es sein, dass Mietforderungen undurchsetzbar sind oder Mieter zahlungsunfähig werden, z. B. durch Einkommensverluste bei den Mietern von Wohnraum in Folge von Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, erhöhte Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit.

- Terrorrisiken

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. Auch wenn Versicherungen gegen diese Gefahren grundsätzlich erhältlich sind, kann ein solches Risiko für das Sondervermögen bestehen, wenn dieses aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100% durch Versicherungen abgedeckt wird. Es obliegt der Gesellschaft in diesem Zusammenhang nach wirtschaftlichen und sachlichen Erwägungen zu entscheiden, ob und in wie weit entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden. Zu den Risiken im Zusammenhang mit Versicherungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

- Risiko einer Pandemie

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zeitweise in bestimmten Regionen der Welt

oder weltweit zu Ausbrüchen verschiedener Krankheiten kommt. Dies kann zu vorübergehenden oder auch längerfristigen entweder regionalen oder auch weltweiten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen führen (z. B. Corona-Pandemie, Ebola-Ausbrüche). Nachteilige Auswirkungen derartiger Epidemien oder Pandemien auf die jeweils betroffenen Immobilienmärkte können unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Gesellschaft für das Sondervermögen in der betroffenen Region Immobilien hält, nicht verhindert werden.

Insbesondere können die folgenden Auswirkungen eintreten: wirtschaftliche Schwierigkeiten bei Mietern mit der Folge erforderlicher (vorübergehender oder dauerhafter) Mietstundungen oder Mietreduzierungen, Nichtnutzbarkeit von Immobilien aufgrund behördlicher Anordnungen (z. B. Quarantäne, Stilllegung bestimmter Teile der Wirtschaft), Leerstand infolge von vermehrten Insolvenzen von Mietern, Einbrüche bei der Nachfrage nach Mietflächen, wirtschaftliche oder tatsächliche Schwierigkeiten bei sonstigen Vertragspartnern (z. B. Dienstleistern), Verzögerungen bei Projektentwicklungen und Baumaßnahmen, allgemeiner wirtschaftlicher Abschwung, Steigerung von Arbeitslosigkeit etc.

Mögliche Folgen einer Epidemie oder Pandemie sind neben Wertverlusten bei Immobilienanlagen auch Auswirkungen auf die Liquiditätssituation des Sondervermögens, z. B. weil Mieter in erheblichem Umfang Mietzahlungen nicht mehr leisten oder leisten können, was ggf. auch vorzeitige und investitionsunabhängige Mittelabrufe bei den Anlegern erforderlich machen kann. Durch eine verringerte Liquidität wie auch den drohenden Wertverlust von Immobilien in einer solchen Situation steigt auch das Risiko, das die Kapitalverwaltungsgesellschaft gegen die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kennziffern (z. B. das Loan-to-value-Verhältnis) verstößt und die Bank hieraus für das Sondervermögen nachteilige Rechtsfolgen herleiten kann.

Zudem besteht das Risiko, dass durch einen wirtschaftlichen Abschwung auf Grund einer Epidemie oder Pandemie die Möglichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft erschwert oder verhindert wird, Darlehen aufzunehmen. Auch die Gefahr von Rücknahmeaussetzungen ist möglich.

Negative Auswirkungen sind auch in Bezug auf Emittenten von Liquiditätsanlagen nicht ausgeschlossen (z. B. Verfall der Aktienkurse, Veränderungen der Bonität der Emittenten, Ausfall von Emittenten, Handelsbeschränkungen, ggf. Einschränkungen des Kapitalverkehrs).

In Bezug auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind im Falle einer Epidemie oder Pandemie zudem operationelle Risiken möglich (z. B. eingeschränkte Nutzbarkeit der Büroräume der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Erkrankungen von Mitarbeitern der Gesellschaft).

Insgesamt können sich die vorgenannten Gründe sowohl einzeln als auch kumuliert nachteilig auf die Vermögenslage auswirken und zu einem Verlust für das Sondervermögen und seine Anleger führen.

- Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Bewertergutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen. Diese können sich negativ auf das Sondervermögen auswirken.

Die Gesellschaft kann daher unter Umständen für Rechnung des Sondervermögens für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, haften. Insbesondere Beseitigungskosten sind dabei denkbar.

In Bezug auf Mieter sind in derartigen Fällen Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen und infolgedessen erhebliche Mieteinbußen nicht auszuschließen. Das wirtschaftliche Ergebnis der Anlage kann zudem durch unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten erheblich geschmälert werden.

Zudem sind Baumängel nicht auszuschließen. Solche Risiken oder sich verändernde behördliche Auflagen werden insbesondere bei dem Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung

von entsprechenden Sachverständigengutachten), können jedoch auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sollten Baumängel auftreten, die trotz ordnungsgemäßer technischer Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für das Sondervermögen aufwandsneutral zu beheben sind, besteht das Risiko signifikanter Werteinbußen und Mietausfälle bis zur Kündigung von Mietverträgen. Die Kosten der Baumängelbeseitigung sind aus der Liquidität des Sondervermögens oder unter Aufnahme von Fremdkapital zu begleichen. Infolgedessen kann es zu nachteiligen Auswirkungen auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital kommen.

- Genehmigungen

Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht erteilt bzw. widerrufen werden.

- Projektentwicklungsrisiken

Bei der Projektentwicklung 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, können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist, soweit bei Beginn der Projektentwicklung noch keine Vorvermietung erfolgt ist.

- Bauqualität, Bauausführung und Gewährleistungen

Für die langfristige Vermietbarkeit als auch für die Wertentwicklung von Immobilien ist insbesondere die Bauqualität eines Objekts von Bedeutung.

Zwar führt die Gesellschaft vor dem Erwerb der Immobilien umfassende technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durch, aber dennoch

kann das Risiko bestehen, dass neben den zum Zeitpunkt der Investition bereits bekannten Schäden und Mängeln weitere Baumängel vorhanden sind, die trotz sorgfältiger Prüfung nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des/ der Mieter(s) der Immobilie abgedeckt sind. Es ist möglich, dass Kosten für die Beseitigung von Baumängeln in voller Höhe von der Gesellschaft als Eigentümerin und zu Lasten des Sondervermögens zu tragen sind.

Das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen, besteht selbst dann, wenn Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können.

Folglich tragen die jeweiligen Eigentümer bei Investitionen in Immobilien damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

- Instandhaltung und Instandsetzung

Die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung einer Immobilie können höher ausfallen als bei Erwerb erwartet oder vorhersehbar. Grund dafür kann beispielsweise zunehmender Instandhaltungsbedarf aufgrund des Alters der Immobilie oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel sein.

Zudem besteht das Risiko, dass bei Anschlussvermietungen von Mietflächen nach Ablauf von Mietverträgen oder wegen des Ausfalls eines Mieters die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der betreffenden Immobilie höher ausfallen als erwartet. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. Infolgedessen sind erheblichen Mehraufwendungen möglich.

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

- Öffentlich-rechtliche Risiken

Es ist möglich, dass die Immobilien öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliegen oder im Laufe der Halteperiode öffentlich-rechtliche Beschränkungen entstehen, die sich negativ auf den Wert oder die Nutzbarkeit der Immobilie auswirken oder zusätzliche Kosten auslösen (z. B. durch Änderungen in Bezug auf das öffentliche Baurecht, Denkmalschutzrecht, Umweltrecht, Einführung von Prüfpflichten). Sollte die Immobilie derartige öffentlich-rechtliche Bestimmungen bereits beim Erwerb unterliegen, wird die Gesellschaft diese im Rahmen der Ankaufsprüfung berücksichtigen. Das Risiko nachträglicher öffentlich-rechtlicher Veränderungen bleibt jedoch bestehen.

Zudem können aus wirtschaftlichen Gründen wünschenswerte Änderungen der Nutzung von Immobilien ggf. nicht oder nicht vollumfänglich durchgeführt werden, weil sie nicht oder nur eingeschränkt genehmigungsfähig sind. Dies kann sich negativ auf den Ertrag und den Wert der Immobilie und damit auch auf den Wert des Sondervermögens und den Anteilwert auswirken.

- Auslandsimmobilien

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.

- Risiken bei Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Bei dem Erwerb von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kaufverträge aus nicht von der Gesellschaft zu vertretenden Gründen nicht vollzogen werden (z. B. weil erforderliche Genehmigungen nicht erteilt werden oder es auf Seiten des Vertragspartners zu Leistungsstörungen kommt). Infolgedessen erwirbt die für Rechnung des Sondervermögens handelnde Gesellschaft kein Eigentum und dem Sondervermögen fehlen eingeplante Mieteinnahmen aus der betreffenden Immobilie. Sollte es zur Rückabwicklung des Kaufvertrages kommen besteht bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen.

Kommt es zu einer Verzögerung bei der Abwicklung des Kaufvertrages besteht zudem das Risiko, dass die Gesellschaft zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital tragen muss. Der Verkaufspreis einer Immobilie des Sondervermögens hängt unter anderem von der Ertragskraft der entsprechenden Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts (z. B. Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe, Mietvertragskonditionen und Laufzeit), von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage von Investoren, sowie von markt- und objektspezifischen Entwicklungen und gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren ab. Sollten sich die getroffenen Annahmen und Prognosen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie später als unzutreffend erweisen, kann die Veräußerung der Immobilie zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies wirkt sich damit auch auf den Wert des Sondervermögens und den Anteilwert negativ aus.

Der Verkauf kann zudem durch erst später bekanntwerdende Altlasten oder Baumängel erschwert werden und zu zusätzlichen Beseitigungskosten führen, die zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen können.

Selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt sind Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter, für die das Sondervermögen haftet, nicht vollständig auszuschließen.

Zudem sind Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien möglich (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen oder aus einer daraus resultierenden Rückabwicklung des Erwerbs der Immobilie), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. das hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen. Dies führt zu einer Reduktion des Verkaufserlös und kann eine wesentliche Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Sondervermögens bewirken, was wiederum beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines eingesetzten Kapitals führt.

Es ist beabsichtigt, für Rechnung des Sondervermögens Investitionen in Immobilien gegebenenfalls auch über Immobilien-Gesellschaften zu tätigen. Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können die in diesem Abschnitt beschriebenen Risiken auch auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften auftreten. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind zudem Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. 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. Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung zudem das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von durch die Gesellschaft nicht zu verantwortenden Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung durch Dritte nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an das Sondervermögen weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Mit einer mittelbaren Beteiligungsstruktur verbundene Risiken können zu geringeren Auszahlungen an das Sondervermögen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung hinsichtlich der Rentabilität der Beteiligung führen.

- Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition

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). 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 -prozentigen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Daneben ist es möglich, dass während der Investitionsphase nicht zu jeder Zeit ausreichend Fremdkapital zur Finanzierung der Immobilien zur Verfügung steht bzw. nur zu ungünstigen Konditionen. Infolgedessen kann die Gesellschaft gegebenenfalls Immobilien nicht im geplanten Umfang kaufen. Ein geringerer Ankauf von Immobilien hätte eine geringe Diversifikation des Immobilienportfolios mit höheren Konzentrationsrisiken auf eine geringere Zahl von Vermögensgegenständen zur Folge. Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen für das Sondervermögen nachteilig entwickeln.

Negative Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg des Sondervermögens sind zudem möglich, wenn nach dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden. Hierbei besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung. Auch sind in diesem Zusammenhang zusätzliche Kosten, die das Sondervermögen zu tragen hätte, nicht auszuschließen.

Sollte sich der Fall ergeben, dass das Sondervermögen bestehende Verbindlichkeiten nicht bzw. nicht rechtzeitig bedienen kann, besteht das Risiko, dass die finanzierende Bank von ihrem Recht die Finanzierung zu kündigen und sofort fällig zu stellen Gebrauch macht.

Zudem ergibt sich das Risiko, dass die finanzierende Bank etwaige Sicherheiten – in der Regel die Immobilie – im Sicherungsfall verwertet. Insbesondere bei einer Immobilie als Sicherheit kann auch eine Verwertung unter dem Verkehrswert nicht ausgeschlossen werden. Regelungen in Darlehensverträgen werden Banken üblicherweise zur Kündigung oder zum Schadensersatz berechtigen, wenn geforderte Sicherheiten nicht gestellt und/oder Auszahlungsvoraussetzungen oder sonstige Bedingungen (z. B. Verhältnis zwischen Darlehensvaluta und Immobilienwert (loan to value, LTV) oder Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio, DSCR) nicht, nicht rechtzeitig oder nur unvollständig erfüllt werden.

Für den Fall, dass die Gesellschaft fremdfinanzierte Immobilien veräußert, bedarf es in der Regel einer vorzeitigen Ablösung der Finanzierung im Rahmen des Verkaufs. Dabei besteht das Risiko sog. Vorfälligkeitsentschädigungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen.

Darüber hinaus besteht im Rahmen einer Fremdfinanzierung von Immobilien das Risiko, dass unter Umständen die Möglichkeiten verringert ist, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsgpässen, z. B. infolge von Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Folglich kann das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, größer sein (siehe auch Abschnitt „Aussetzung der Anteilrücknahme“).

- Erwerb von Erbbaurechten

Für den Fall des Erwerbs eines Erbbaurechts, bedarf es in der Regel der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung desselben. Sollte der Eigentümer seine Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung ohne ausreichenden Grund verweigern, kann diese gerichtlich ersetzt werden. Daraus ergibt sich ein Risiko in zeitlicher Hinsicht. Dieses liegt beim verkauften Erbbaurechtsnehmer und dem Erwerber des Erbbaurechts. Die Verweigerung zur Zustimmung durch den Grundstückseigentümer kann zu einer zeitlichen Verzögerung des Erwerbs und damit einer Verzögerung des Zugangs beim Sondervermögen führen. Erfolgt die Verweigerung zu Recht, sind die im Zusammenhang mit der Veräußerung getätigten Aufwendungen vergeblich getätigt worden. Gleiches gilt sinngemäß auch für vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten.

- Belastung mit einem Erbbaurecht

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.

- Rechtsänderungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich die Entwicklung oder Änderung der Rechtsprechung und/oder der Gesetzgebung nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirkt. Insbesondere das Wohnraummietrecht ist von sozialen und gesellschaftlichen Erwägungen geprägt und daher oftmals Gegenstand weitreichender gesetzlicher Änderungen.

- Bewertungsrisiken

Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen.

Die Wertbestimmung von Immobilien erfolgt aufgrund von Bewertungen der erzielbaren Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Es besteht das Risiko, dass diese Bewertungen von der tatsächlichen Höhe der aktuellen Erträge aus den Immobilien, die bewertet werden, abweichen. Es kann trotz der Unabhängigkeit der Bewerter und der Bewertung nach anerkannten Grundsätzen nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Bewertungen als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln.

Zudem besteht keine Gewähr dafür, dass der Preis für die Immobilie, der bei Veräußerung erzielt werden könnte, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Es ist sowohl möglich, dass der Preis niedriger ausfällt als auch, dass das Objekt ggf. gar nicht zu dem von den Bewertern ermittelten Wert veräußerbar ist.

- Besondere Risiken bei der Anlage in Wohnimmobilien

Das Sondervermögen wird unter anderem in Mietwohngrundstücke investieren. Hieraus können sich zusätzlich zu den besonderen Risiken für Immobilien-Sondervermögen noch die folgenden Risiken ergeben:

- Vermietungssituation/ Anschlussvermietung

Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge bedarf es einer Anschlussvermietung. Anschlussmietverträge sind jedoch nur schwer prognostizierbar. Längere Mietausfallzeiten und/oder Anschlussvermietungen zu ungünstigeren Konditionen sowie erhebliche Aufwendungen für eine Verwalter- und/oder Mietergewinnung können die Liquidität, die Ausschüttungen und die Rendite des Sondervermögens gegebenenfalls stark negativ beeinflussen. Zudem kann es durch veränderte demografische oder wirtschaftliche Entwicklungen am jeweiligen Standort oder durch eine Veränderung der Wettbewerbssituation zu einer wesentlichen Veränderung der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Wohnimmobilie kommen.

Die kalkulierten Erträge des Sondervermögens basieren auf angenommenen Vermietungsquoten. Sollten diese Vermietungsquoten trotz intensiver Vermietungsbemühungen nicht erreicht werden, besteht ein Risiko für die Liquidität des Sondervermögens. Für die Nachfrage von Mietwohnungen ist nicht nur die Wohnungsgröße ausschlaggebend. Bei der Vermietung von kleinen und möblierten Wohnungen ist von kürzeren Mietlaufzeiten auszugehen. Die kalkulierte Vermietungsquote kann zudem durch eine höhere Fluktuation und infolgedessen einer höheren Abnutzung der Wohnimmobilie oder höheren Leerständen negativ beeinflusst werden. Dies hat nachteilige Auswirkungen auf die Ausschüttung und Rendite des Sondervermögens.

– Instandhaltung/ Werterhaltung

Der Standort einer Immobilie hat großen Einfluss auf deren wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus ist es für den Werterhalt von Wohnimmobilien entscheidend, dass diese in bestimmten Zyklen revitalisiert und modernisiert werden. Solche Revitalisierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind nicht immer vorhersehbar. Darüber hinaus ist es möglich, dass aufgrund von gesetzlichen Änderungen und/oder behördlichen Verpflichtungen zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen notwendig werden. Diese sind nicht immer von den jeweiligen Mieteinnahmen gedeckt. Auch eine Verpflichtung des Mieters und/oder etwaiger Untermieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen oder Renovierungen ist tatsächlich oder rechtlich nicht immer möglich. Dadurch besteht das Risiko, dass bei Beendigung eines Mietverhältnisses der betreffende Teil der Wohnimmobilie nicht immer gleitend weitervermietet werden kann.

– Neubauvorhaben/ Bauprojekte

Es ist vorgesehen, dass das Sondervermögen Immobilien auch zu Zeitpunkten erwerben wird, in denen sie noch gar nicht errichtet sind, sondern sich noch in der Planungsphase befinden. In diesem Stadium ist es möglich planend auf den zukünftigen Ressourcen- und Energieverbrauch, das zukünftige Objekt und Wartungsmanagement und die sinnvolle Drittverwendung einzuwirken. Für Neubauvorhaben/Bauprojekte ist am Immobilienmarkt in der Regel ein wirtschaftlich attraktiverer Kaufpreis erzielbar als für bereits vollständig errichtete Immobilien. Es bestehen jedoch die Risiken einer Projektentwicklung. Diese bautypischen Risiken erstrecken sich auf die Genehmigungsphase und die Bauerrichtungsphase, bei der sowohl der zeitliche Ablauf als auch die Qualität der erhaltenen Leistungen risikobehaftet sein kann. Wohnimmobilien unterliegen strengeren bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen. Dies können ggf. auch von den zuständigen Baubehörden unterschiedlich ausgelegt 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.

Sollte innerhalb der für Liquiditätsanlagen vorgesehenen Grenze (maximal 49% des Wertes des Sondervermögens dürfen nach Ablauf der Anlaufzeit 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. Bei einer Investition in derartige Liquiditätsanlagen ist es möglich, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens im Vergleich zu einer Anlage in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften nur geringere Ergebnisse erzielen kann. Infolgedessen kann es sein, dass letztlich die angestrebte Rentabilität der Vermögensanlage durch die Anleger nicht erreicht wird. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, dass überhaupt keine Rendite oder, z. B. bei Einführung von Negativzinsen, gar ein Verlust erzielt wird. Es besteht das Risiko, dass Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitute, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei dem entsprechenden Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen. Ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag wäre möglich.

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. Diese Umstände können sich negativ auf den Wert der Vermögensgegenstände des Sondervermögens und damit auf den Anteilwert des Anlegers auswirken, insbesondere in Fällen, in denen es für das Sondervermögen erforderlich ist, die betreffenden Finanzprodukte zu für den Anleger ungünstigen Konditionen zu veräußern.

7.2.5 Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, insbesondere für Bankguthaben und andere liquide Finanzmittel. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, insbesondere der gehaltenen Liquidität. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen.

7.2.6 Währungsrisiko

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

Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens.

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte 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.

Basiswährung des Sondervermögens ist zudem der Euro, welcher die Währung der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Auflösung der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion oder dem Austritt einzelner Länder aus selbiger kommt. Im Falle einer Auflösung der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion kann an die Stelle des Euros eine Ersatzwährung treten. Infolgedessen bestünde das Risiko einer Abwertung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens. Der Austritt eines Landes aus der Europäischen Wirtschafts- und Währungsunion bürgt das Risiko, dass der Euro und damit auch die in Euro erworbenen Vermögensgegenstände des Sondervermögens eine Abwertung erfahren.

7.2.7 Konzentrationsrisiko und Risiken aus dem Anlagespektrum; Risiken in der Anlaufphase

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. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Dies stellt zusätzliche Risiken für das Investment dar.

Das Sondervermögen wird vordergründig in Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke innerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum investieren. Es besteht damit sowohl ein geografischer als auch ein sektoraler Schwerpunkt, so dass ein Konzentrationsrisiko im Hinblick auf Miet- und Geschäftsgrundstücke im Euro-Währungsraum besteht. Dieses Konzentrationsrisiko kann in der Anlaufzeit erhöht sein, da die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere des KAGB und der Anlagebedingungen bezüglich der Diversifikations-

und Risikostreuungsregeln in dieser Phase noch nicht gelten. Eine erhöhte Risikokonzentration kann daher durch Ungleichgewichte bei der geographischen oder sektoralen Verteilung der Immobilien in der Anlaufphase entstehen.

Zudem wirken sich Störungen in der Anlaufphase des Sondervermögens (wie z. B. Mietausfälle) stärker auf das Sondervermögen aus als zu einem späteren Zeitraum, in dem das Sondervermögen bereits stärker diversifiziert ist.

7.2.8 Kursänderungsrisiko von Aktien

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

7.2.9 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 i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere

Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

7.2.10 Risiko von negativen Habenzinsen

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

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 gegebenenfalls 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 könnten zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen unter Verkehrswert 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 Risiko aus der Anlage in nicht marktgeldhandelte Vermögensgegenstände

Für das Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände (insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) 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 gar nicht weiterveräußert werden können. Obwohl das 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 illiquide Vermögensgegenstände sind.

7.3.2 Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite aufnehmen entsprechend den im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ 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. Auf die oben dargestellten weiteren Risiken der Fremdfinanzierung von Immobilien wird nochmals hingewiesen.

7.3.3 Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile

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

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (s. auch Abschnitte „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie die Allgemeinen Anlagebedingungen), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankgut-

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

7.4 Kontrahentenrisiken

Das Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Sondervermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann.

Die nachfolgenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen ist und dadurch der Wert des Fondsvermögens 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 „Emitenten“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen. Grund für die teilweise oder vollständige Nichterfüllung von vertraglichen Pflichten durch die Vertragspartner kann deren eingeschränkte Leistungsfähigkeit oder

eingeschränkte Leistungsbereitschaft sein. Sofern Vertragspartner (beispielsweise Mieter, Erbbauberechtigter, Verkäufer) ausfallen oder ein Vertragsverhältnis endet, besteht das Risiko, dass neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichtet werden können. Es kann sein, dass Mietflächen nicht vermietet werden können, oder Garantien nicht eingefordert werden können. Zudem besteht das Risiko der Durchsetzbarkeit der Ansprüche gegen die Vertragspartner. Die ordnungsgemäße Erfüllung von Verträgen, insbesondere der Mietverträge, Finanzierungsverträge oder Kaufverträge seitens der jeweiligen Vertragspartner beeinflussen den Erfolg der Investition.

Das Emittentenrisiko 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 er 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, 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

Bei den untenstehenden Risiken handelt es sich um solche, die sich beispielsweise aus unzureichenden

internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese 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 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 Fonds 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.

7.5.2 Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Das Sondervermögen kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen oder Pandemien geschädigt werden.

7.5.3 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.

7.5.4 Rechtliche und politische Risiken ausländischer Investitionen

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. Darüber hinaus können Änderungen von anderen rechtlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise des Miet- oder Baurechts, wert- und funktionsbeeinflussend wirken.

7.5.5 Schlüsselpersonenrisiko

Fällt das Anlageergebnis des Sondervermögens in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren und der Verlust von Schlüsselpersonen kann die vorgenannten Risiken weiter erhöhen.

7.5.6 Risiken von Interessenkonflikten

Es ist möglich, dass es im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens ggf. zu Interessenkonflikten kommt. Trotz der gesetzlichen Pflicht der Gesellschaft zur Vermeidung von Interessenkonflikten, ist das Entstehen derselben nicht völlig vermeidbar. Unvermeidbare Interessenkonflikte auf Ebene der Gesellschaft finden sich in dem Abschnitt „Interessenkonflikte“. Potentielle Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Auslagerungen sind in Abschnitt „Auslagerungen und Dienstleister“ dargestellt.

7.5.7 Verwahrnisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden,

das aus Insolvenz oder Sorgfaltspflichtverletzungen des Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Die Gesellschaft hat mit der Verwahrstelle für die Verwahrung der Vermögensgegenstände vereinbart, dass die Verwahrstelle Unterverwahrer einsetzen kann, vgl. des § 2 Abs. 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen. Nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt die Haftung der Verwahrstelle von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben unberührt. Nach Maßgabe des § 88 Absatz 4 oder 5 KAGB kann die Gesellschaft der Verwahrstelle die Möglichkeit einer Haftungsbefreiung für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten, die von einem Unterverwahrer verwahrt werden, einzuräumen. Sollte die Verwahrstelle hiervon Gebrauch machen, können von der Gesellschaft Ersatzansprüche wegen des Abhandenkommens von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten gegen den jeweiligen Unterverwahrer anstelle der Verwahrstelle geltend gemacht werden. Die Gesellschaft wählt den Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Es besteht daher das Risiko, dass die Gesellschaft die Kreditwürdigkeit von Unterverwahrern nicht beurteilen kann. Es ist möglich, dass die Kreditwürdigkeit der Unterverwahrer von der Kreditwürdigkeit der Verwahrstelle abweicht.

Die Regelungen des KAGB finden jedoch keine Anwendung, wenn die Verwahrstelle oder ein Unterverwahrer die Vermögensgegenstände durch einen Zentralverwahrer (z. B. Clearstream) verwahren lässt.

7.5.8 Risiken aus Verstoß gegen Anlagegrenzen nach vierjähriger Anlaufzeit

Das KAGB sieht eine vierjährige Anlaufzeit für Immobilien-Sondervermögen wie dem Sondervermögen vor, bis bestimmte Anlagegrenzen eingehalten werden müssen. Werden nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit bestimmte, im KAGB geregelte Anlagegrenzen für das Sondervermögen nicht eingehalten und gelingt es der Gesellschaft auch nicht, innerhalb angemessener, ggf. von der BaFin gesetzter Frist die Anlagegrenzen zu befolgen, so kann im äußersten Fall die Gesellschaft von der BaFin aufgefordert werden, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Infolge der Kündigung sind die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auszusetzen. Das Sondervermögen geht mit Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln oder

alternativ mit Genehmigung der BaFin eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft für dieses Sondervermögen zu bestellen hat.

7.5.9 Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekt bekannten Rechtslage aus. Etwaige künftige Konkretisierungen des Gesetzgebers und/oder der Aufsichtsbehörden können nicht berücksichtigt werden.

Beispielsweise können sich die rechtlichen Rahmenbedingungen der nach der Anlagestrategie des Sondervermögens geförderten ökologischen Merkmale und/oder des sozialen Merkmals ändern. So verfolgt das Sondervermögen bei der Berücksichtigung der ökologischen und oder sozialen Merkmale (vgl. dazu im Einzelnen **Anlage IV** zu diesem Verkaufsprospekt) eine Strategie gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“).

Insbesondere ist hinsichtlich der geplanten Investitionen, die ökologische und/oder soziale Merkmale sowie die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung i.V.m. den Vorgaben der der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („**Taxonomie-Verordnung**“) erfüllen sollen, zu beachten, dass sich die insoweit aktuelle Rechtslage – insbesondere der regulatorische Rahmen, der sich vor allem aus der Offenlegungs-Verordnung und der Taxonomie-Verordnung ergibt – stark im Wandel befindet.

Die seit dem 10. März 2021 anzuwendende Offenlegungs-Verordnung enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind.

Zudem ist zu beachten, dass weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen durch den europäischen Gesetzgeber in Form von Durchführungsrechtsakten festgelegt wurden – beispielsweise der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung, die seit 1. Januar 2023 in Kraft ist. Auch die

Taxonomie-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch delegierte Verordnungen konkretisiert – z. B. der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zu technischen Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Weiter ist es wahrscheinlich, dass weitergehende Rechtsakte zu den nachhaltigkeitsbezogenen Transparenzvorgaben zukünftig verabschiedet werden. Änderungen und/oder Ergänzungen der regulatorischen Vorgaben und/oder Änderungen der Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden in diesem Zusammenhang können dazu führen, dass das Sondervermögen nicht (mehr) als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung erfüllt. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich künftig die Einstufung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens unter Berücksichtigung der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale verändert, die weitere Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale durch die Vermögensgegenstände mit der Durchführung von Maßnahmen verbunden ist, die vom Sondervermögen zu tragende Kosten auslösen, oder dass sich gemäß der Strategie des Sondervermögens erwerbbar Objekte verknapfen und dadurch verteuern, was zu einer Minderung der Wertentwicklung der Beteiligung führen kann.

Auf Grund dieser Risiken oder sich ggfs. weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und den vorliegenden Verkaufsprospekt des Sondervermögens anzupassen, was wiederum mit Kosten verbunden sein kann, die zu Lasten des Sondervermögens gehen.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts mehrere Gesetzgebungsvorhaben auf europäischer und nationaler Ebene im Zusammenhang mit der energetischen Beschaffenheit von Immobilien, beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes in Deutschland oder der EUGebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19.05.2010). Es besteht daher das Risiko, dass sich die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von Gebäuden künftig verschärft, Kosten, die vom Sondervermögen zu tragen sind, für energetische Aufwertungen oder Sanierungen von Gebäuden aufgewendet werden müssen und die Dokumentations- und Meldepflichten in diesem Kontext zunehmen, was ebenfalls mit Kosten verbunden

sein kann, die vom Sondervermögen getragen werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nutzbarkeit bzw. die Vermietbarkeit von Immobilien durch derartige Regularien eingeschränkt oder im schlimmsten Fall völlig untersagt wird und zur Wiederherstellung der vollständigen Nutzbarkeit bzw. Vermietbarkeit Maßnahmen durchgeführt werden müssen, deren Kosten dem Sondervermögen belastet werden können. Weiter können derartige Gesetze auch zu einer Abwertung von Immobilien führen, was sich negativ auf den Wert des Sondervermögens auswirken kann. Auch ist ggf. ein Verkauf nur noch mit Preisabschlägen möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ähnliche Vorgaben für weitere Teilbereiche im Nachhaltigkeitskontext gesetzlich verankert werden, für welche die vorgenannten Risiken entsprechend gelten.

7.5.10 Nachhaltigkeitsrisiken

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken:

Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden.

Zu den Transitionsrisiken gehört z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch zu hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz

von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Im Rahmen von sozialen Risiken unterscheiden wir zwischen den personell gelagerten Risiken und den aus der sozialen Infrastruktur erwachsenden Risiken. Zu ersteren gehören z. B. Risiken, die sich aus einer unzureichenden Hinwendung zum Menschen im betreuten Wohnen oder in der Pflege ergeben. Der sozialen Infrastruktur ordnen wir Risiken zu, die z. B. im Zusammenhang mit stadtplanerischen Fragen, der Quartiersentwicklung oder der Mieterstruktur ergeben. Hinsichtlich der Unternehmensführungsrisiken stehen für uns die Vertragspartner, die Haltung und die Vorgehensweisen dieser Vertragspartner im Vordergrund. Dies bezieht sich gleichermaßen auf beauftragte Bauunternehmen wie auch auf Geschäftspartner, mit denen wir in Investitionsvorhaben zusammenarbeiten.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich daneben in erheblichem Umfang auf die Reputation des Sondervermögens und auch der Gesellschaft auswirken. Dies resultiert zum einen aus dem finanziellen Schadenspotenzial, das Nachhaltigkeitsrisiken dem Grunde nach mit sich bringen. Zum anderen sind immaterielle Schadenspotenziale gegeben, die beispielsweise aus einer bestehenden Geschäftsbeziehung mit einem Unternehmen resultieren können, das seinerseits Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt ist und diese nicht angemessen mildert.

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem Sondervermögen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen

Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des Sondervermögens führen, indem Vermögensgegenstände des Sondervermögens nicht innerhalb angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten werden.

7.5.11 Risiken im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Merkmalen i. S. d. Offenlegungs-Verordnung

Da die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens bestimmte ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigt sowie in einem bestimmten Mindestmaß nachhaltige Investitionen anstrebt, ergeben sich weitere Risiken. Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale sowie die Anforderungen für nachhaltige Investitionen ist mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom Sondervermögen zu tragen sind und sich nachteilig auf die Rendite auswirken können. Entsprechendes gilt für die Einhaltung der definierten Vorgaben zu möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und die zur Beseitigung, Verringerung oder Vorbeugung dieser getroffenen Maßnahmen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ggf. bestimmte Immobilien oder sonstige Vermögensgegenstände nicht erwerben kann. Insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien kann dies die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens negativ beeinträchtigen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien, welche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen, besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar

steigen. Soweit der Kaufpreis für eine Immobilie mehr als nur unwesentlich über dem von den externen Bewertern festgestellten Immobilienwert liegen sollte, ist ein Erwerb der Immobilie für das Sondervermögen nicht möglich. Auch insoweit kann die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens negativ beeinträchtigt sein.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale zu Unrecht als gegeben ansieht bzw. nicht erreichen kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die Anlagegrenze von mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens, welche die von ihr festgesetzten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen, verletzt. Entsprechendes gilt für die Anlagegrenze von mindestens 25 % des Marktwertes aller Immobilien des Sondervermögens, welche nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung darstellen.

Ebenso besteht die Möglichkeit, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt, was unter Umständen dazu führen kann, dass Immobilien veräußert werden müssen. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.

Die Gesellschaft ist während der gesamten Laufzeit des Sondervermögens für deren Umsetzung verantwortlich. Hierfür kann die Gesellschaft auch mit externen Dienstleistern zusammenarbeiten, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen bezüglich der ökologischen und/oder sozialen Merkmale, der nachhaltigen Investitionen und/oder der Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen bereitzustellen. Die Umsetzung der Strategie hängt von zahlreichen weiteren externen Faktoren ab.

So können sowohl die externen Dienstleister wie auch die Gesellschaft auf Datenlieferungen Dritter (Datenprovider) angewiesen sein. Es kann nicht ausgeschlossen

werden, dass die Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält. Sofern erforderliche Daten im Zusammenhang mit den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen, den nachhaltigen Investitionen und/oder den Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z. B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z. B. Schätzungen oder Hochrechnungen). Dies kann letztlich dazu führen, dass die Gesellschaft die Erfüllung der Voraussetzungen der ökologischen und/oder sozialen Merkmale, der nachhaltigen Investitionen und/oder der Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht oder nur durch die Verwendung von Schätzungen oder Hochrechnungen bewerten kann. Weiter kann dies zu einem von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Ergebnis führen, das zu einem späteren Zeitpunkt (wenn die erforderlichen Daten vorliegen) korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann Einfluss darauf haben, ob für die jeweilige Immobilie die für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale, die nachhaltigen Investitionen und/oder die Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen festgesetzten Kriterien gegeben sind.

Weiter zieht die Gesellschaft im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale das Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM-Tool“, <https://www.crrem.eu>) heran. Die Ermittlung der Höhe der Treibhausgasemissionen einer Immobilie erfolgt durch eine jährliche Messung anhand von Verbrauchs- oder Bedarfsdaten und Flächen der Objekte. Maßgeblich sind insofern die Treibhausgasemissionen in kg CO₂e / qm / Jahr in Einklang mit dem landes- und objektspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad (unter 2° C Ziel), die sich aus dem CRREM-Tool ergeben. Die CRREM-Zielpfade werden laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Soweit es zu einer Anpassung der relevanten Dekarbonisierungs-Zielpfade kommen sollte, kann dies mit Blick auf die CO₂-Intensität der durch das Sondervermögen gehaltenen Immobilien bedeuten, dass weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind (bspw. Sanierungen), deren Kosten wirtschaftlich

vom Sondervermögen zu tragen sind. Sollten derartige Maßnahmen aus faktischen oder auch ökonomischen Gründen nicht ergriffen werden können, kann dies bedeuten, dass eine Immobilie veräußert werden muss, um die Quote für Immobilien, welche die ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen, halten zu können. Es kann auch vorkommen, dass aufgrund von Anpassungen der Dekarbonisierungs-Zielpfade Immobilien, welche bislang den jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad eingehalten haben, diesen aufgrund der Anpassung der Zielpfade übersteigen und somit die Voraussetzung für diesen Nachhaltigkeitsindikator nicht mehr einhalten. Sofern dies der Fall ist, ist der entsprechende Nachhaltigkeitsindikator für das verfolgte ökologische Merkmal „CO₂e-Intensität“ nicht mehr gegeben. Letztlich kann daher eine Überschreitung der Dekarbonisierungs-Zielpfade aufgrund einer Anpassung der Zielpfade oder aus anderen Gründen dazu führen, dass die Quoten für die ökologischen und/oder soziale Merkmale nicht mehr eingehalten werden können.

Darüber hinaus besteht auch das Risiko, dass es zu Abwertungen von Vermögensgegenständen kommt, welche den jeweils anwendbaren landes- und nutzungsartspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht einhalten werden. Weiter besteht das Risiko, dass solche Immobilien, welche den jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht mehr einhalten werden, aufgrund einer geringeren Nachfrage nur mit Preisabschlägen veräußert und/oder nur zu schlechteren Konditionen oder gar nicht mehr fremdfinanziert werden können.

Die Kriterien für das Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung beziehen sich unter anderem auf die Energieeffizienzklassen, welche sich nach dem jeweiligen nationalen Recht der Mitgliedsstaaten der EU bemessen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch nicht in allen Mitgliedsstaaten der EU nationale Vorgaben zu Energieeffizienzklassen für sämtliche Nutzungsarten von Gebäuden. Sofern keine entsprechenden nationalen Regelungen bestehen, werden die Energieeffizienzklassen durch eine geeignete Berechnungsmethodik der Gesellschaft ermittelt. Regulatorische Vorgaben für eine solche Berechnung bestehen derzeit nicht. Es besteht daher das Risiko, dass die von der Gesellschaft anhand einer eigenen Berechnungsmethodik ermittelten Energieeffizienzklassen von den Energieeffizienzklassen abweichen, die durch ggf. künftig bestehende regulatorische

Vorgaben zur Berechnung von Energieeffizienzklassen ermittelt werden. Entsprechendes gilt, wenn nach dem jeweiligen nationalen Recht künftig Energieeffizienzklassen für Nutzungsarten eingeführt werden, für die bislang die Berechnung von Energieeffizienzklassen nicht vorgeschrieben waren. Dieses Risiko gilt auch entsprechend für den Indikator „energieineffiziente Immobilien“ im Rahmen der Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Für Investitionen in Immobilien, welche die ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder nachhaltige Investitionen berücksichtigen, müssen weiter bestimmte Anforderungen und Transparenzvorgaben eingehalten werden, die zu einer Erhöhung der Kosten im Rahmen des Ankaufs sowie während der Haltephase der Immobilie führen können. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite.

Die vorstehenden Risiken bestehen auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezüglich derer die Gesellschaft nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen berücksichtigt; Einzelheiten zu den relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. Nachhaltigkeitsindikatoren sind in Anlage IV dargestellt.

Ebenso besteht die Möglichkeit, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale und/oder die Anforderungen an die nachhaltigen Investitionen oder die für die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren festgesetzten Kriterien nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt, was unter Umständen dazu führen kann, dass Immobilien veräußert Feldfunktion werden müssen. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.

Auf Grund dieser Risiken oder sich ggfs. weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die in den Anlagebedingungen festgeschriebene Anlagestrategie und den vorliegenden Verkaufsprospekt des Sondervermögens anzupassen. Dies könnte dazu führen, dass das Sondervermögen aufgrund dessen nicht (mehr) als ein Finanzprodukt qualifizieren kann, welches die Anforderungen nach Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung erfüllt.

7.5.12 Risiken aus Handels- und Clearing-mechanismen (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.

7.6 Steuerliche Risiken

7.6.1 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 – unter Umständen auch rückwirkend – ändern und zu einer Erhöhung der Steuerlast des Sondervermögens und/oder des Anlegers führen. Es besteht zudem das Risiko, dass Finanzbehörden und Gerichte die steuerliche Struktur des Sondervermögens und/oder seiner Investments steuerlich nachteilig für das Sondervermögen und/oder den Anleger beurteilen. Es ist daher möglich, dass die steuerliche Belastung höher ausfällt, als dies vom Anleger angenommen wird.

Der Anleger hat zudem auch unter Umständen auch Erträge, die nicht ausgeschüttet werden, zu versteuern. Entscheidend ist dabei der steuerliche Status. Es ist möglich, dass die Steuer zeitlich vor der Ausschüttung fällig wird oder in höherem Umfang als Ausschüttungen zufließen. In diesem Fall muss der Anleger trotz unterbliebenem Liquiditätszufluss die Steuer begleichen, was zu Lasten der Liquidität des Anlegers geht.

7.6.2 Gewerbesteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

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

gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Sondervermögen muss gegebenenfalls Gewerbesteuer zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbesteuerfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbesteuerfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

7.6.3 Allgemeine steuerliche Risiken

Die Gesellschaft wird ihre steuerlichen Verpflichtungen in Bezug auf das Sondervermögen nach bestem Wissen und unter Einschaltung externer Steuerberater erfüllen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Finanzbehörden einzelne Positionen in einer Steuererklärung oder in einer Betriebsprüfung nicht anerkennen oder abweichend bewerten (z. B. Abzugsfähigkeit von Zinsen). In derartigen Fällen kann es – auch wenn der Gesellschaft kein Verschulden vorgeworfen werden kann – ggf. auch noch nach mehreren Jahren zu negativen Anpassungen (nachträgliche Steuererhebungen, Verspätungszinsen, Wegfall von Verlustvorträgen o. ä.) kommen, die das Sondervermögen und damit die zu diesem Zeitpunkt am Sondervermögen beteiligten Anleger wirtschaftlich zu tragen haben.

8. ERLÄUTERUNG DES RISIKO-PROFILS DES SONDERVERMÖGENS

Die Anlage in das Sondervermögen birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Fokus dabei auf Wohnimmobilien. Daneben dürfen für das Sondervermögen zur Beimischung auch Einzelhandelsimmobilien erworben werden. Immobilieninvestitionen können sowohl in Bestands- als auch in Neubauimmobilien erfolgen. Zulässig ist zudem der Erwerb von sich im Bau befindlichen Immobilien und Projektentwicklungen

Im Rahmen des Ankaufs und der Bewirtschaftung von Immobilien für das Sondervermögen werden Nachhaltigkeitsmerkmale aus den Bereichen Ökologie und Soziales berücksichtigt und gefördert sowie nachhaltige Investitionen getätigt.

Aus diesen Zielen und Anlagestrategien leitet sich das Risikoprofil des Sondervermögens ab, das insbesondere folgende Risiken beinhaltet:

- Risiken einer Anlage in Anteile eines Immobilien-Sondervermögens,
- Risiken aus direkten und indirekten Investitionen in Immobilien,
- Risiken aus Liquiditätsanlagen,
- rechtliche und steuerliche Risiken.

Das Risikoprofil des Sondervermögens hängt auch von dem Ermessen der Gesellschaft ab, Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu veräußern und ihr Verwaltungsmandat in diesem Zusammenhang zu kündigen.

Die Gesellschaft verfügt für das Sondervermögen über ein integriertes Risikomanagementsystem, das der Identifizierung, Beurteilung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation der mit der Verwaltung des Sondervermögens verbundenen Risiken ermöglicht. Dies gilt auch für die Kontrolle der Einhaltung der wesentlichen gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen.

9. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Sondervermögen richtet sich in der Regel an kirchliche Anleger (katholische und evangelische) sowie gemeinnützige und mildtätige Stiftungen und Stiftungsgesellschaften, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind und die das Sondervermögen als einfach zugängliches Anlageprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen. Kenntnisse und Erfahrungen mit indirekten Immobilienanlagen und dem Erwerb von Investmentfondsanteilen sind insofern nicht zwingend erforderlich. Es richtet sich auch an erfahrene kirchliche Anleger (katholische und evangelische) sowie gemeinnützige und mildtätige Stiftungen und Stiftungsgesellschaften, die ein Pro-

dukt mit der von diesem Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Das Sondervermögen ist allerdings nur für Anleger geeignet, die in der Lage sind die mit einer Investition in Anteil des Sondervermögens verbundenen Risiken abzuschätzen.

Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen seiner Anteile und u.U. einen erheblichen Kapitalverlust hinzunehmen.

Der Anleger muss ferner in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile sowie die gesetzlichen Mindesthalte- und Rücknahmefristen hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise im Abschnitt „Risiken einer Fondsanlage“. Der Anleger muss in Kauf nehmen, dass die Gesellschaft ggf. alle Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften veräußert und das Verwaltungsrecht der Gesellschaft für das Sondervermögen in diesem Zusammenhang nach Maßgabe von § 16 der Allgemeinen Anlagebedingungen kündigt, um die Abwicklung des Sondervermögens herbeizuführen, soweit dies wirtschaftlich zweckmäßig erscheint. Es kann insofern passieren, dass der Anleger die von ihm angestrebte Anlagedauer nicht erreicht, weil das Sondervermögen entgegen seiner Erwartung zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst wird. Der Anleger trägt insofern das Wiederanlagerisiko.

Anteile an dem Sondervermögen dürfen nur von bestimmten Anlegern erworben und gehalten werden. Sie sind im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ beschrieben.

10. BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN

10.1 Externe Bewerter

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

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

Die Gesellschaft hat sechs externe Bewerter bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie im Abschnitt „Anlage III – Sonstige Pflichtangaben nach KAGB“. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

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

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

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

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

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

10.2 Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sonderver-

mögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

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

10.3 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.

10.4 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. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Risiken der negativen Wertentwicklung des Sondervermögens (Marktrisiko)“ entnommen werden.

11. BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Hinsichtlich der Nutzungsarten liegt der Fokus dabei auf Wohnimmobilien, zu denen allgemeine und freifinanzierte Wohnungen, Neubauprojekte und solche mit Betreuungsangeboten zählen. Darunter fällt zum einen der Bereich „WohnenPlus“, „WohnenPlus“ umfasst in der Hauptsache Betreiberimmobilien mit mehr oder weniger stark ausgeprägten Modulen des Service-Wohnens bis hin zur vollumfänglichen Pflege, sowie moderne Formen des generationenübergreifenden Wohnens, um insbesondere familiengerechte und generell altersgemischte

Lebensformen zu unterstützen. Zum anderen ist darunter auch die Bereitstellung von bezahlbarem, urbanem Wohnen für alle Altersklassen zu verstehen, sowie bezahlbarer und geförderter Wohnraum um einen starken Akzent auf die soziale Balance in den Städten zu legen.

Daneben dürfen für das Sondervermögen zur Beimischung auch Einzelhandelsimmobilien erworben werden. Der Grundsatz der Risikomischung findet im Rahmen der Portfoliostrukturierung Anwendung.

Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. § 244 KAGB gilt entsprechend.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass die Anlageziele des Sondervermögens erreicht werden.

Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderung der Anlagegrundsätze sind im Kapitel 4 „Anlagebedingungen und Verfahren für deren Änderung“ enthalten.

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußern- den Immobilien des Rates eines Anlageausschusses bedienen, den der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen

Das Sondervermögen bewirbt ökologische und/oder soziale Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie im Sinne des Artikel 8 Offenlegungs-Verordnung. Zudem investiert die Gesellschaft für das Sondervermögen zu mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung erfüllen. Nähere Informationen dazu sind in Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt enthalten.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gesellschaft wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für das Sondervermögen trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen.

Die Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence-Prozesses bzw. des Risikomanagements der Gesellschaft.

Hierdurch sollen Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des Ankaufs sowie während der gesamten Haltedauer der betroffenen Immobilie möglichst frühzeitig identifiziert werden. Weiter werden auch mögliche Maßnahmen zur Vorbeugung oder zur Beseitigung identifizierter Nachhaltigkeitsrisiken geprüft, bewertet und erforderlichenfalls durchgeführt.

Durch die vorstehend skizzierten Strategie der Gesellschaft zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen sollen auch negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des Sondervermögens vermieden werden. Durch eine frühzeitige Identifikation von Nachhaltigkeitsrisiken können bspw. geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden, um die jeweilige Immobilie vor einer Realisierung des jeweiligen Nachhaltigkeitsrisikos zu schützen, oder es kann im Einzelfall von einem Ankauf der betroffenen Immobilie Abstand genommen werden. Die Gesellschaft weist aber darauf hin, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Nachhaltigkeitsrisiken mit Kosten verbunden sein können, die vom Sondervermögen zu tragen sind und sich daher nachteilig auf die Rendite auswirken können. Trotz der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozesse durch die Gesellschaft kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken sowie etwaige zur Beseitigung dieser zu ergreifende Maßnahmen den Wert des Portfolios beeinflussen und sich damit nachteilig auf die Rendite des Sondervermögens auswirken können.

Zusätzliche Informationen zum Umgang der Gesellschaft mit Nachhaltigkeitsrisiken sind in elektronischer Form unter <https://www.aachenergrund.de/unternehmen/nachhaltigkeit/> abrufbar.

Einbeziehung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investmentprozess

Die Gesellschaft bezieht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investmentprozess im Rahmen von Ankaufsentscheidungen ein. Insoweit führt die Gesellschaft im Rahmen der Technischen Due Diligence – bzw. ergänzend dazu – regelmäßig eine ESG Due

Diligence (ESG DD) durch, welche unter anderem Art und Umfang der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren untersucht. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden bei der Ankaufentscheidung berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die PAI-Richtlinie der Gesellschaft verwiesen, abrufbar unter <https://www.aachener-grund.de/principal-adverse-impacts/>

Für weitergehende Informationen zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Sondervermögens wird auf die Anlage IV zu diesem Verkaufsprospekt verwiesen.

11.1 Anlagegegenstände im Einzelnen

11.1.1 Immobilien

a) Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:

- i) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- ii) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
- iii) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung lit. i) bestimmt und geeignet sind; bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
- iv) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen lit. i) bis iii);
- v) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
- vi) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe von lit. i), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens.

b) Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) belegene Immobilien nach lit. a) in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der Besonderen Anlagebe-

dingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn

- i) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- ii) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- iii) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.

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

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

- c) Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.
- d) Die vorstehend in lit. a.) bis lit. c.) dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.
- e) Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

f) Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

g) Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

h) Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

11.1.2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

a) Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung

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

ii) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen, sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;

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

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

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

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

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

Die in diesem Absatz dargelegten Anlagegrenzen dürfen in den ersten vier Jahren nach der Auflegung des Sondervermögens überschritten werden.

f) Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.

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

Vorstehende Regelungen in diesem Abschnitt lit. g) 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 in diesen Fällen 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

11.1.3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

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.

11.1.4 Liquiditätsanlagen

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumente;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen

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

- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Abs. 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

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

Die vorgenannten Vermögensgegenstände können auch auf Fremdwährung eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum lauten.

Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union (EU) oder des Abkommens über den EWR getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) denjenigen in der EU gleichwertig sind. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

Bankguthaben des Sondervermögens werden nur bei solchen Banken angelegt werden, die die Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland oder den UN Global Compact, in der jeweils anwendbaren Fassung, für sich als verbindlich anerkannt haben.

Geldmarktinstrumente

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

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

- a) wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
- b) wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
- c) wenn sie von den 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,

- d) wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
- e) wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
- f) wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
 - i) 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,
 - ii) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
 - iii) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anleger-schutz 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 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

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

Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

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

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

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

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

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

Im Einzelfall sind die Vorgaben der Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland in der jeweils anwendbaren Fassung zu berücksichtigen, d.h. die Gesellschaft darf insbesondere keine Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente von

Unternehmen erwerben, deren Geschäftsfelder oder Geschäftspraktiken danach als kontrovers einzustufen sind.

11.2 Mindestliquidität

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

12. KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent 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 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

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

tätsengpässen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

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

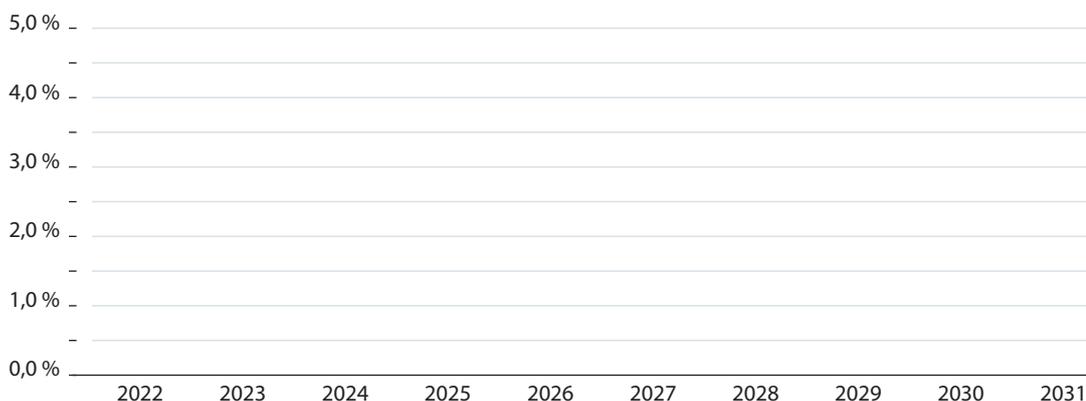
13. DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN

Die Gesellschaft setzt im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens keine Derivate zu Absicherungszwecken ein.

14. WERTENTWICKLUNG

Die Wertentwicklung des Sondervermögens kann noch nicht angegeben werden, da es sich um ein neu aufgelegtes Sondervermögen handelt.

JÄHRLICHE ENTWICKLUNG DES AACHENER WOHNIMMO-FONDS (STICHTAG 31.12.)



Derzeit liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor.

Die hier zukünftig darzustellende Wertentwicklung wird nach der BVI-Methode berechnet werden.

Bezüglich der Wertentwicklung des Sondervermögens nach Auflegung dieses Verkaufsprospektes wird auf die entsprechenden aktuellen Angaben im Jahres- und Halbjahresbericht sowie auf die Website der Gesellschaft verwiesen.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

15. EINSATZ VON LEVERAGE

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Sondervermögens erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für das Sondervermögen in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind in den vorherigen Abschnitten dargestellt.

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

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

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 1,6-fache, und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert höchstens um das 1,6-fache übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

16. BÖRSEN UND MÄRKTE

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

17. TEILFONDS

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

18. ANTEILE

18.1 Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

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

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

Die Rechte der Anleger werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft. Diese Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine

besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Sie sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt, wobei es Anteile über einen, zehn, fünfzig und hundert Anteile gibt. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte; Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt **10.000,00 Euro**.

18.2 Begrenzung des Anlegerkreises i.S.d. § 10 InvStG

Gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen ist der Anlegerkreis wie nachfolgend dargestellt begrenzt.

Anteile an dem Sondervermögen dürfen nur erworben und gehalten werden von

- inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder 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;
- inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen.

18.3 Ausgabe und Rücknahme der Anteile

18.3.1 Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Gesellschaft erworben werden.

Die Verwahrstelle gibt die Anteile zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt börsentäglich. Die Gesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. In diesen Fällen können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden. Wird die Rücknahme von Anteilen aufgrund außergewöhnlicher Umstände zeitweise eingestellt, darf während dessen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteilausgabe dagegen weiterhin möglich.

18.3.2 Rücknahme von Anteilen

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

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

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

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

Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird in § 12 Absatz 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen ausdrücklich hingewiesen.

18.4 Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

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

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle Börsentage. Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Rosenmontag, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heilig Abend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag, Silvester abgesehen.

18.5 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. Die Abrechnung von Ausgabe- und Rückgabeorders, die bis zum Orderannahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, erfolgt -vorbehaltlich der oben dargestellten Besonderheiten bei der Rücknahme von Anteilen mit Halte- und Kündigungsfristen- an dem auf den Eingang der Order folgenden Wertermittlungstag (=Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Anteilwert. Orders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Gesellschaft eingehen, werden erst am übernächsten Wertermittlungstag (=Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet. Der Orderannahmeschluss für dieses Sondervermögen ist auf der Homepage der

Gesellschaft unter www.aachner-grund.de veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

19. VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG

19.1 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 gegebenenfalls 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 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 2 KARBV.

19.2 Bauleistungen

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

19.3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

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

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 gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten.

Für den Fall, dass zwei unabhängig voneinander erstellte Gutachten einen unterschiedlichen Verkehrswert aufweisen, ist für jede Immobilie der arithmetische Mittelwert aus den ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

19.4 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 nachfolgend im Abschnitt „Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände“ nicht anders angegeben.

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

20. BESONDERE BEWERTUNGS-REGELN FÜR EINZELNE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE

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

20.2 Geldmarktinstrumente

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

20.3 Bankguthaben, Festgelder und Investmentanteile

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

20.4 Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des Mittags-Fixings der Reuters AG um 13:30 Uhr ermittelten Devisenkurs der Währung des Vortages in Euro umgerechnet.

20.5 Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

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

21. AUSGABEAUFSCHLAG/ RÜCKNAHMEABSCHLAG

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt maximal 5 Prozent des Anteilwerts. Der Anteilserwerber 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.

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

21.1 Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise sowie ggf. der Nettoinventarwert werden regelmäßig auf der Website der Gesellschaft unter www.aachener-grund.de veröffentlicht.

21.2 Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

22. RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen). Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

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

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien 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. 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 Prozent 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 Prozent 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 Ver-

waltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt (siehe „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“).

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in hinreichend auf der Website der Gesellschaft unter www.aachener-grund.de 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.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Abs. 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft 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 Prozent 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 Website der Gesellschaft unter www.aachenergrund.de bekannt gemacht.

23. ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN

Die Anteile können nur zurückgegeben werden. Eine Übertragung von Anteilen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

24. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Wesentliches Anlageziel des Sondervermögens ist die Anlage in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften handelt es sich um beschränkt liquide Vermögensgegenstände, die nicht zu jeder Zeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Sondervermögen daher ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens wird durch die Rückgabefrist von 24 Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Die Grundsätze und Verfahren zum Liquiditätsmanagement umfassen daher insbesondere:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität des Vermögensgegenstände,

die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Sondervermögens.

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruftrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögens adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens bewerten kann (Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 KAVerOV i. V. m. Art. 48 Abs. 2 Buchstabe e) AIFM-VO). Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen

oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“ und „Rücknahme von Anteilen“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind unter „Risiken einer Fondsanlage – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie „Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage“ erläutert.

25. KOSTEN

25.1 Verwaltungs- und sonstige Kosten

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,6 % 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.

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Derzeit erhält die Verwahrstelle eine Vergütung in Höhe von 0,04 % p.a.

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Punkten als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 0,85 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

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

1. Kosten für die externe Bewertung;
2. bankübliche Depot- und Kontogebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
3. bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten); wobei klargestellt wird, dass die Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie des Sondervermögens in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte und der damit zusammenhängenden Maßnahmen, wie z.B. Kosten, die bei Maßnahmen zur Energieeinsparung, bei sozialen oder ökologischen Maßnahmen oder bei der Erhebung, Aufbereitung, Prüfung, Auswertung, Dokumentation und Veröffentlichung von Daten sowie der Einholung von Zertifikaten und dem Einsatz von Software im Rahmen der vom Sondervermögen verfolgten Strategie im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten entstehen, einschließlich der Vergütung von in diesem Zusammenhang beauftragten Dienstleistern, Teil der Bewirtschaftungskosten sind;
4. Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahres- und Halbjahresberichte, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt);
5. Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen oder Thesaurierungen und des Auflösungsberichtes;
6. 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;
7. Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
8. Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steu-

erlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

9. 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;
10. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
11. Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
12. Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
13. 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;
14. die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten);

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

Die vorstehenden Regelungen 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 des Aufwendersatzes 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.

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.

25.2 Angabe einer Gesamtkostenquote

Die Gesellschaft berechnet für das Sondervermögen eine Gesamtkostenquote. Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können (siehe Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“ des Verkaufsprospekts).

Die Berechnung der Gesamtkostenquote orientiert sich an § 165 Absatz 3 Nummer 5 und 6 KAGB i.V.m. der EU-Verordnung 583/2010 und den CESR-Leitlinien 10-674 zur Berechnung der Kennzahl „laufende Kosten“ in dem Basisinformationsblatt. Die jeweils aktuelle Kennzahl kann den wesentlichen Anlegerinformationen unter dem Punkt „laufende Kosten“ entnommen werden.

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. Ausgenommen sind die Transaktionskosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Transaktionskosten werden dem Sondervermögen belastet.

Darüber hinaus berechnet die Gesellschaft gesondert eine zusätzliche Vergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Errichtung von Immobilien und/oder Immobilien-Gesellschaften als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Diese einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten kann die Gesellschaft beanspruchen, wenn für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert werden. Diese Vergütung ist nicht Bestandteil der Gesamtkostenquote und wird vielmehr gesondert ausgewiesen.

25.3 Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

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

Grund dafür können insbesondere gesetzliche Vorgaben sein, nach denen der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z. B. Vermittlung oder Beratung) zusätzlich zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Fondsebene anfallenden Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen.

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.

25.4 Vergütungspolitik

Kapitalverwaltungsgesellschaften sind nach regulatorischen Vorgaben verpflichtet, für Geschäftsführer sowie Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder der von ihr verwalteten AIF-Sondervermögen haben können (sog. „Risikoträger“), eine Vergütungspolitik festzulegen, die mit einem wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar ist und keine Anreize zur Eingehung von Risiken setzt.

Die Vergütungen der von der Aachener Grundvermögen als Risikoträger identifizierten Mitarbeiter setzt sich im Wesentlichen aus festen Bestandteilen zusammen. Die feste Vergütung ist so bemessen, dass die Geschäftsführung und die Mitarbeiter nicht auf den Erhalt einer zusätzlichen variablen Vergütung angewiesen sind. Neben dem Festgehalt kann als Form der besonderen Anerkennung von der Geschäftsführung für den einzelnen Mitarbeiter eine freiwillige Sonderzahlung als einmalige oder variable Zusatzvergütung festgelegt werden, die in keinem Fall einen Anteil von 15 Prozent der Gesamtvergütung übersteigt. Die Festlegung dieser Sonderzahlungen selbst richtet sich nach der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft und den berücksichtigungswürdigen Leistungen des jeweiligen Mitarbeiters im vergangenen Jahr. Hierbei gewährt die Aachener Grundvermögen ihren Risikoträgern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den wirtschaftlichen Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge, u.a.) eines AIF-Sondervermögens gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind. Dadurch wird ausgeschlossen, dass einem Mitarbeiter das Eingehen von Risiken durch die Vergütung belohnt wird.

Bei der Festsetzung der Höhe der Sonderzahlungen werden Nachhaltigkeitsrisiken aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung aufgrund des Risikomanagements der Aachener Grundvermögen mitberücksichtigt. Die Aachener Grundvermögen hat im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungsprozesse bereits die von der BaFin definierten Nachhaltigkeitsrisiken in die bestehende Struktur des Risikomanagements integriert. Dies bedeutet, dass die Aachener Grundvermögen keine Investitionen tätigt, die unverhältnismäßig hohe Risiken in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung mit sich bringen. Im Bereich Umwelt wird vor der Investition in Immobilien beispielsweise mit externen Architekten und Planungsbüros geprüft, welche ökologische Risiken bestehen. Im Bereich Soziales wird bei einer Investition in

Pflegeimmobilien besonderer Wert auf die soziale Performance der Betreiberfirmen gelegt, bei einer Investition in Einzelhandelsimmobilien steht dagegen vorrangig die Stärkung lebenswerter Innenstädte im Fokus. Auch die Governance-Risiken werden vor jeder Investition sorgfältig beurteilt. Eine positive Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist vor diesem Hintergrund nur dann möglich, wenn unter Beachtung dieser Nachhaltigkeitsgrundsätze erfolgreiche Investitionen getätigt werden.

Für die Vergütung der Geschäftsführung ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft, für die übrigen Mitarbeiter die Geschäftsführung der Gesellschaft zuständig.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.aachner-grund.de 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.

25.5 Sonstige Informationen

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

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision. Darüber hinaus sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des jeweiligen Sondervermögens Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen zu tragen.

Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an anderen Sondervermögen berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen

gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Investmentanteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

26. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

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

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen nicht saldiert.

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

26.2 Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzufluss in das Sondervermögens 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 beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

26.3 Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen 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. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 Prozent der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

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

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

Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise - in Sonderfällen auch vollständig - zur Wiederranlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 Prozent der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält, zahlt sie grundsätzlich an die Anleger aus. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben.

26.4 Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

26.5 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.

27. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEU-ERVORSCHRIFTEN

Der vordefinierte Anlegerkreis des Sondervermögens erstreckt sich nicht auf Privatanleger; die nachstehenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten daher nicht für Anteile, die im Privatvermögen gehalten werden. 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 (bzw. im Folgenden „Fonds“) mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch grundsätzlich (d.h. vorbehaltlich der unter Abschnitt 29.1 dargestellten Besonderheiten) 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.

27.1 Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Das Sondervermögen ist vollumfänglich steuerbefreit, wenn die Anteile 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 Geschäftsführung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Das Sondervermögen ist ebenfalls steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

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

Ferner setzt die Befreiung von der auf der Fondsebene grundsätzlich anfallenden Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden.

Gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen dürfen Anteile an dem Sondervermögen nicht übertragen werden und nur erworben und gehalten werden von

- inländischen 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;

- inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz zu übermitteln.

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

27.1.1 Im Hinblick auf inländische Immobilienerträge

Das Sondervermögen ist im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile 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.

Das Sondervermögen ist ebenfalls im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Das Sondervermögen 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, Personenvereinigungen 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 des Sondervermögens sind, dass die Anleger gegenüber dem Sondervermögen ihre Steuerbefreiung entsprechend nachweisen und dass die Anlagebedingungen nur eine Rückgabe von Investmentanteilen an den Investmentfonds zulassen und die Übertragung von Investmentanteilen ausgeschlossen ist.

Gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen dürfen Anteile an dem Sondervermögen nicht übertragen werden und nur erworben und gehalten werden von

- inländischen 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;
- inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz zu übermitteln.

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 auszuführen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Fonds zugunsten der Anleger zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben.

27.1.2 Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

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

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge

gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 Prozent bestanden (sog. 45-Tage-Regelung).

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

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

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

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht.

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

27.1.3 Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Pro-

zent für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt. Ist der Gläubiger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts so ist der Steuerabzug bei Ausschüttungen nicht vorzunehmen. Voraussetzung ist, dass der jeweilige Anleger durch eine Bescheinigung des für seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz zuständigen Finanzamts nachweist, dass er eine derart steuerbefreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

27.1.4 Vorabpauschalen

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

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt. Ist der Gläubiger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts so ist der Steuerabzug bzgl. der Vorabpauschale nicht vorzunehmen. Voraussetzung ist, dass der jeweilige Gläubiger durch eine Bescheinigung des für seine Geschäftsleitung

oder seinen Sitz zuständigen Finanzamts nachweist, dass er eine derart steuerbefreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

27.1.5 Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent 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 i.d.R. keinem Kapitalertragsteuerabzug. Darüber hinaus gilt, dass, wenn der Gläubiger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, dann ist der Steuerabzug insoweit nicht vorzunehmen. Voraussetzung ist, dass der jeweilige Gläubiger durch eine Bescheinigung des für seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz zuständigen Finanzamts nachweist, dass er eine derart steuerbefreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse oder inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

27.1.6 Negative steuerliche Erträge

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

27.1.7 Abwicklungsbesteuerung

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

27.2 Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand

genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

27.3 Solidaritätszuschlag

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

27.4 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.

27.5 Ausländische Quellensteuer

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

27.6 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.

27.7 Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

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

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

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

trag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds); Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

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

27.8 Grunderwerbsteuer

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

27.9 Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland 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.

28. AUSLAGERUNG UND DIENSTLEISTER

28.1 Delegation von Tätigkeiten

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind im Abschnitt „Auslagerung“ dargestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende Dienstleister beauftragt:

Vertriebsstellen:

- Bank im Bistum Essen eG, Gildehofstraße 2, 45127 Essen
- DKM Darlehnskasse in Münster eG, Breul 26, 48143 Münster
- Bank für Kirche und Caritas eG, Kamp 17, 33098 Paderborn
- LIGA Bank eG, Dr.-Theobald-Schrems-Straße 3, 93055 Regensburg
- Pax Bank eG; Christophstraße 35, 50670 Köln
- Evangelische Bank eG, Seidlerstraße 6, 34117 Kassel
- Deutsche Oppenheim Family Office AG, Oppenheimstraße 11, 50668 Köln
- Sparkasse Freiburg – Nördlicher Breisgau, Kaiser-Joseph-Straße 186-190, 79098 Freiburg

Zur rechtlichen Beratung die Anwaltskanzleien:

- Walch Rittberg Nagel, Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbH, Versmannstraße 2, 20457 Hamburg
- Boisserée Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Römerstraße 85, 50996 Köln
- vlv VERWEYEN LENZ-VOSS Rechtsanwälte PartnerschaftsG mbB, Mehlemerstraße 13, 50968 Köln
- GSK Stockmann Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbH, Karl-Scharnagl-Ring 8, 80539 München
- Cornelius, Bartenbach, Haesemann & Partner, Bismarckstraße 11–13, D-50672 Köln
- Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbH, Stadttor 1, 40219 Düsseldorf
- Osborne Clarke RAe/StB PartmbB, Innere Kanalstraße 15, 50823 Köln
- Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln

- Watson Farley & Williams LLP Partnerschaftsgesellschaft nach dem Recht von England und Wales, Neuer Wall 88, 20354 Hamburg
- Flick Glocke Schaumburg, Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater Partnerschaft mbB, Messe Turm, Friedrich-Ebert-Anlage 49, 60308 Frankfurt
- MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG, Schiffbaustrasse 2, 8031 Zürich, Schweiz
- Dentons Europe LLP (Niederlande), Gustav Mahlerplein 2, 1082 MA Amsterdam, Niederlande
- Gorrisen Federspiel Advokatpartnerselskab, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C, Dänemark
- Watson Farley & Williams LLP Partnerschaftsgesellschaft nach dem Recht von England und Wales, Neuer Wall 88, 20354 Hamburg

Zur steuerrechtlichen Beratung:

- Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München
- Steuerberaterin Sabine Houben & Partner mbH, Duffenter Straße 89b, 52222 Stolberg
- Ernst & Young P/S, Osvald Helmutshøj Vej 4, 2000 Frederiksberg, Dänemark
- TPA Steuerberatung GmbH, Wiedner Gürtel 13, Turm 24, 1100 Wien, Österreich
- PWC Belastingadviseurs N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1006 GC Amsterdam, Niederlande
- Grant Thornton AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Jungfernstieg 7, 20354 Hamburg
- Flick Gocke Schaumburg Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater Partnerschaft mbB, Fritz-Schäffer-Straße 1, 53113 Bonn

28.2 Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Interne Revision: PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Friedrich-Ebert-Anlage 35-37, 60327 Frankfurt a. M.
- Übertragung von Funktionen der elektronischen Datenverarbeitung im Rahmen des Sem.FUNDS.line für die Buchhaltung, Immobilien- und Fondsverwaltung: ASCAVO AG, Kurze Mühren 6, 20095 Hamburg
- Objektverwaltung Shopping Center „Münster Arkaden“: Sierra Germany GmbH, Hamborner Str. 53, 40472 Düsseldorf

Interessenskonflikte im Zusammenhang mit den vorbezeichneten Auslagerungen bestehen nicht.

- Whistleblower Software ApS, Kannikegade 4, 1, 8000 Aarhus C, Dänemark

29. INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Gesellschaft können folgende Interessenskonflikte entstehen:

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,

- Umschichtungen im Sondervermögen,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios 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.
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts
- Einrichtung von geeigneten Vergütungssystemen
- Grundsätze zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien
- Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten
- Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten)

30. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu. Der vom Anleger zu erbringenden Ausgabeaufschlag wird an die Gesellschaft geleistet, die diesen an den jeweiligen Vermittler weiterleiten kann.

Die Gesellschaft gewährt aus ihrer Verwaltungsvergütung an Vermittler, z. B. Kreditinstitute, wiederkehrend – meist jährlich – Vermittlungsentgelte als so genannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Zum Umgang mit Interessenskonflikten setzt die Gesellschaft 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 Interessenskonflikte gemeldet werden müssen.
- Pflichten zur Offenlegung
- Organisatorische Maßnahmen wie die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen
- Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie bei der Bank im Bistum Essen eG, bei der DKM Darlehnskasse Münster eG, bei der Bank für Kirche und Caritas eG in Paderborn, bei der LIGA Bank eG in Regensburg sowie bei der Pax Bank eG in Köln erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 15. März.

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

31. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES SONDERVERMÖGENS

31.1 Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. 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 in den Allgemeinen Anlagebedingungen dargestellt.

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

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn der Nettoinventarwert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder

wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (siehe § 12 Allgemeine Anlagebedingungen). Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 1. Januar 2013 erklärt werden oder noch andauern.

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.

31.2 Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

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

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und auf der Website der Gesellschaft 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.

31.3 Verschmelzung des Sondervermögens

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

31.4 Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben oder gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagerundsätze mit denjenigen des 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 die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhält-

nis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 Prozent 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 Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Website der Gesellschaft 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.

31.5 Übertragung des Sondervermögens

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht des Sondervermögens sowie auf der Website unter Link www.aachener-grund.de 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.

32. ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

32.1 Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB

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

32.2 Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

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

- Aachener Grund-Fonds Nr. 1
- Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds

Hinzu kommen 15 Spezial-AIF, die nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospektes sind.

ANLAGE I - ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,

Köln, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen

Aachener WohnImmo-Fonds („Sondervermögen“) die nur in Verbindung mit den für das 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 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 Verwahrungsaufgaben 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 Beststellungszeitraumes 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 Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

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

- gungen 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.

§ 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 Gebietskörperschaf-

ten, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,

- b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
- c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

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

- 3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Abs. 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 Bundesanstalt.
- 3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

§ 11 Anteile

- 1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
 - 2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
 - 3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
 - 4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.
- Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
- 2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.
 - 3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
 - 4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
 - 5. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
 - 6. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von

§ 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

Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.

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

8. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung

soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30% 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 Ausgabe-kosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Ver-

wahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

4. Abrechnungstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

§ 14 Kosten

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

§ 15 Rechnungslegung

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

der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

4. Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt 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 10 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens 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.

§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

§ 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 Bundesanstalt.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in

den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im 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 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 im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB müssen die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB informiert werden.

4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 19 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

ANLAGE II - BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln,

(„Gesellschaft“)

für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen **Aachener WohnImmo-Fonds**

(„Sondervermögen“)

die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 % des Wertes des Sondervermögens;

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

2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 und 9a InvStG.
5. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale.

Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, insbesondere dem Klimaschutz („climate change mitigation“) und der Anpassung an den Klimawandel („climate change adaptation“), um dergestalt zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung gemäß der Ziele des Übereinkommens von Paris der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) von 2015 beizutragen.

Die Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. § 244 KAGB gilt entsprechend. Nähere Angaben hierzu enthält der Verkaufsprospekt des Sondervermögens.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f) sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt ge-

währten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

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

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

§ 4 Höchstliquidität

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

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

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

2. Abweichend von § 6 Absatz 2 e) und f) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen für das Sondervermögen nur die in § 6 Absatz 2 e) der Allgemeinen Anlagebedingungen genannten festverzinslichen Wertpapiere bis zu 5 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 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 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft macht von der Möglichkeit gemäß § 6 Absatz 8 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen keinen Gebrauch, d.h. es wird nicht mehr als 35 % des Wertes des Sondervermögens in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente öffentlicher Emittenten angelegt.

§ 7 Derivate mit Absicherungszweck

Die Gesellschaft setzt im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens keine Derivate ein.

§ 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

§ 9 Anlageausschuss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußern den Immobilien des Rates eines Anlageausschusses bedienen, den der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestellt.

ANTEILKLASSEN

§ 10 Anteilklassen

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

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 11 Ausgabepreis

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Anteile an dem Sondervermögen dürfen nur erworben und gehalten werden von
 - inländischen 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;

- inländischen Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen;
- inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dienen.

Zum Nachweis der vorgenannten Voraussetzungen hat der Anleger der Gesellschaft eine gültige Bescheinigung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 Investmentsteuergesetz zu übermitteln. Fallen bei einem Anleger die vorgenannten Voraussetzungen weg, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Wegfall mitzuteilen. Steuerliche Befreiungsbeträge, die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens erhält, sind grundsätzlich den Anlegern auszuführen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Sondervermögen zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben. Das verwendete Verfahren wird im Verkaufsprospekt erläutert.

2. Abweichend von § 11 Absatz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen die Anteile nicht übertragen werden. Überträgt ein Anleger dennoch Anteile, so ist er verpflichtet, dies der Gesellschaft innerhalb eines Monats nach dem Übertrag mitzuteilen. Das Recht zur Rückgabe der Anteile nur an die Gesellschaft gemäß § 12 Absatz 3 bis 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleibt unberührt.
3. Anleger können grundsätzlich börsentäglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen.
4. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 10.000.

§ 13 Kosten

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,6 % 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.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,25 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.
3. Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.
4. Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1 und 3 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 0,85 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens in der Abrechnungsperiode, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.
5. 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, 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 Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen;
- j) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- k) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- l) Kosten sowie jegliche Entgelte, die mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen können;
- m) 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;
- n) die im Falle des Überganges von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbsteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten).

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

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

7. 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

§ 14 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.
2. 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.

§ 15 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. April und endet am 31. März. Das am 31. März 2022 endende Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

ANLAGE III – SONSTIGE PFLICHTANGABEN NACH KAGB

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln
Telefon 0221 77204-0,
Telefax 0221 77204-40
info@aachener-grund.de
www.aachener-grund.de

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital zum 31.12.2022
10.000.000 EUR
Haftendes Eigenkapital zum 31.12.2022
9.655.000 EUR

GESELLSCHAFTER

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH,
Köln

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dr. Frank Wenzel
Georg Heinze

AUFSICHTSRAT

Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäfts-
führung der Union Invest Real Estate GmbH a.D.
(Vorsitzender)

Markus Reif, Finanzdirektor des Erzbischöfliches
Ordinariat München
(Stellvertretender Vorsitzender)

Marion Sett, Geschäftsführerin Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH

Dr. Rüdiger von Stengel, Gründer und Gesellschafter
der Art-Invest Real Estate Management GmbH & Co. KG.

Rouven Meister, Geschäftsführer Aachener Siedlungs-
und Wohnungsgesellschaft mbH

Ulrich Hörsting, Hauptabteilungsleiter der Abteilung
Verwaltung und Finanzen im Bischöflichen General-
vikariat Münster

Gordon Sobbeck, Finanzdirektor des Erzbistums Köln

Dietmar Krauß, Ltd. Direktor i.K., Leiter der Hauptabtei-
lung Finanzen und Vermögen des Bischöflichen Ordina-
riates der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Dr. Josef Sonnleitner, Diözesanökonom des Bistums
Passau

ABSCHLUSSPRÜFER

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

VERWAHRSTELLE

DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
(Angaben zum eingezahlten Kapital und Eigenmitteln
folgt)

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital zum 31.12.2022
4.926.1980 TEUR
Anrechenbare Eigenmittel gemäß Art. 72 CRR
20.953.353 TEUR

EXTERNE ANKAUFSBEWERTER IMMOBILIEN

Martin Töllner

Dr.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Hannover

Thorsten Schmidt

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Gladbeck

EXTERNE BESTANDBEWERTER IMMOBILIEN

Jörg Ackermann

Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)
CIS HypZert (F)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken und Immobilien

Frank R. Borchardt

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Pulheim

Andreas Knapp

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken, Bonn

Stephan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken sowie Mieten und Pachten, Zorneding

PRIMEBROKER

Ein Primebroker wird für das Sondervermögen nicht
eingesetzt.

Anlage IV

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

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

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

Name des Produkts: Aachener WohnImmo-Fonds („Sondervermögen“)		Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900EG9H1ER4YGCT17	
Ökologische und/oder soziale Merkmale			
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?			
●● <input type="checkbox"/> Ja		●● <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind 		<input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 25 % an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel 	
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%		<input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.	



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

Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR. Die Berücksichtigung ökologischer und / oder sozialer Merkmale im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie ist Voraussetzung der Einstufung eines Finanzproduktes nach Art. 8 SFDR. Konkret bedeutet dies, dass jedenfalls im Rahmen von Investitionsentscheidungen ökologische und / oder soziale Merkmale Berücksichtigung finden.

Beispiele dafür sind u.a. der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel (Environmental/Umwelt) oder auch Projekte zur Förderung des sozialen Zusammenhalts oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen (Social/Sozial).

Die Gesellschaft berücksichtigt die folgenden sozialen und / oder ökologischen Merkmale für Investitionen für das Sondervermögen:

1. Soziale Merkmale

Konkret werden die folgenden zwei sozialen Merkmale berücksichtigt:

- Mietpreisgebundener Wohnraum und
- Altersgerechter Wohnraum.

2. Ökologische Merkmale

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- CO₂e-Intensität,
- Endenergieintensität,
- Wassermanagement und
- Abfallmanagement.

- *Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen? Zur Messung der Erreichung der vorgenannten sozialen und / oder ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren (Ziffer I. und II.) heran und bewertet und gewichtet diese nach Maßgabe des unter Ziffer III. aufgeführten Scorings:*

I. Soziale Merkmale

- **Mietpreisgebundener Wohnraum**
Mietpreisgebundener Wohnraum wird an dem Anteil der Gebäudeflächen mit mietpreisgebundenen Wohnungen bemessen. Dies sind Wohnungen, die oft auch unter Verwendung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken errichtet oder modernisiert worden und deren Belegung und Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (z.B. durch das Wohnungsbindungsgesetz oder Gesetze auf Landesebene). Die Wohnungen können nur von Personen/Haushalten bezogen werden, die im Zeitpunkt der Vermietung einen entsprechenden Wohnberechtigungsnachweis haben. Dem gleichgestellt werden Wohnungen, bei denen sich die Gesellschaft auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der vorgenannten Kriterien an Miethöhe und Bezugsberechtigung verpflichtet.
- **Altersgerechter Wohnraum**
Die Förderung von altersgerechtem Wohnraum, welche durch Betreiber mit mehr oder weniger stark ausgeprägten Modulen des Service-Wohnens bis hin zur ambulanten oder stationären Pflege erfolgt, bemisst sich an dem Anteil der hierzu geeigneten Gebäudeflächen.

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

Für die Einstufung von Wohnraum als „altersgerecht“ werden nachfolgende Aspekte durch die Gesellschaft geprüft:

- Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als „barrierefrei“ gem. DIN 18040-2 eingestuft, d.h. sind diese dergestalt gebaut, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind?
- Stehen den Bewohnern nach Bedarf ambulante Pflegedienste zur Verfügung?
- Stehen Möglichkeiten der teilstationären Pflege zur Verfügung?
- Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Wohngruppen, Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII?
- Stehen für die Bewohner nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste zur Verfügung?

II. Ökologische Merkmale

• CO₂e-Intensität

Die Bewertung der CO₂e-Intensität einer Immobilie erfolgt durch eine jährliche Messung, Nachverfolgung und Offenlegung der CO₂e-Intensität der Immobilien im Portfolio in CO₂e kg/m²/p.a. anhand von jährlichen Verbrauchs- oder Bedarfsdaten und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Maßgeblich sind insofern die CO₂-Äquivalente in kg CO₂e / qm / Jahr in Einklang mit dem landes- und objektspezifischen Dekarbonisierungszielpfad (unter 2,0°C Ziel), die sich aus dem Tool des Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu>, „CRREM-Tool“) ergeben und nach Maßgabe von aktuellen Daten von öffentlichen Institutionen, wie bspw. dem Umweltbundesamt, dem statistischen Bundesamt und dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz erhoben werden, individuell angepasst werden.

Das CRREM-Tool analysiert Einzelobjekte und Immobilienportfolios auf Zielkonformität in Bezug auf Dekarbonisierungsziele und Pfade, um die Treibhausgasemissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union gem. dem Pariser Klimaabkommen zu erreichen (Begrenzung der globalen Erderwärmung auf unter 2° Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau).

Die Punktevergabe innerhalb des Scorings knüpft insofern an die Transitionsfade für die Jahre 2050 an. Insofern müssen die Immobilien, um die maximal erreichbare Punktzahl zu erhalten, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (unter 2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen.

Als Datengrundlage für das CRREM-Tool werden dabei die tatsächlichen Verbräuche, Werte aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen und/oder andere bestmögliche Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen.

Sofern die für die Ermittlung der CO₂e-Intensität einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- **Endenergieintensität**

Unter Endenergieintensität versteht man den gesamten Endenergiebedarf einer Immobilie, der spezifisch pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Maßgebend dafür sind die im Energieausweis hinterlegten (beheizten) Flächen. Der Endenergiebedarf beschreibt hierbei die Energie, die von außen zugeführt werden muss. Zusätzlich zur Nutzenergie sind also auch alle Verluste und Gewinne im Haus oder Grundstück enthalten. Nicht enthalten ist die zusätzliche Energiemenge, die durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems „Gebäude“ bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe anfällt.

Die Bewertung der Endenergieintensität eines Objekts erfolgt durch eine jährliche Messung und Offenlegung der Energieintensität der Immobilien im Portfolio in kWh/m²/p.a. anhand von jährlichen Bedarfs- oder Verbrauchsdaten und Flächen der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten. Wohnimmobilien müssen dabei bei weniger als 122 kWh/m²/p.a. und Gewerbeimmobilien weniger als 110 kWh/m²/p.a. aufweisen.

Sofern die für die Ermittlung der Bedarfs- und Verbrauchsdaten erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- **Wassermanagement**

Wassermanagement bedeutet, die Ressource Wasser mit Hilfe von technischen und baulichen Maßnahmen und Verfahren so effizient wie möglich zu nutzen. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Wassermanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?
- Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?
- Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?

- Werden im Rahmen vorstehend aufgezeigten Wassermanagements konkrete Maßnahmen abgeleitet, bspw. im Rahmen von Kommunikation mit den Mietern, Förderung von Motivation, Sensibilisierung zur Wassereinsparung etc.?
- Abfallmanagement

Ziel des Abfallmanagements ist nicht nur die vorrangige Vermeidung von Abfällen, sondern auch die zielgerichtete Rückführung der Stoffe in ein kreislauffähiges System zur Wieder- oder Neuverwendung der jeweils voneinander getrennten Stoffe. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Abfallmanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvergabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

 - Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
 - Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
 - Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
 - Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?
 - Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
 - Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?
 - Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
 - Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
 - Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

III. Scoring

Die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten sozialen und / oder ökologischen Merkmale wurden in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzungsart festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische und soziale Merkmal ist mit einem Punktwert versehen („Scoring“).

Es wird hierbei an die Nutzungsarten „Wohnen Sozial“, „Wohnen Ökologisch“, „WohnenPlus“ (d. h. altersgerechtes Wohnen) und „Gewerbe Ökologisch“ angeknüpft. In den Nutzungsarten „Wohnen Ökologisch“ und „Gewerbe Ökologisch“ werden vorliegend nur ökologische Kriterien, in den Nutzungsarten „Wohnen Sozial“ und „WohnenPlus“ nur soziale Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft.

Bei einer Mischnutzung von Objekten werden die einzelnen Nutzungsarten gemäß den genutzten Flächen der jeweiligen Immobilie gewichtet. Dabei müssen je Nutzungsart mindestens 50 % erreicht werden, damit eine Immobilie die Anforderungen an die ökologischen bzw. sozialen Merkmale erfüllt.

a. Scoring Wohnen

Die Nutzungsart „Wohnen Sozial“ zielt auf die Förderung der Entwicklung von nachhaltigen Städten und Gemeinden ab, indem bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, der sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirken kann. Das Scoring „Wohnen Sozial“ umfasst daher solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass sie mietpreisgebunden sind.

SCORING WOHNEN – AACHENER WOHNIMMO-FONDS		
SOZIALES MERKMAL	ERZIELBARE PUNKTZAHL	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
Mietpreisgebundener Wohnraum	5	Wohnraum / qm

b. Scoring Wohnen Ökologisch

Die Nutzungsart „Wohnen Ökologisch“ umfasst solche Mietflächen, die sich dadurch auszeichnen, dass unter Berücksichtigung ökologischer Merkmale ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird, indem die CO₂e-Intensität, Endenergieintensität, das Wassermanagement und / oder das Abfallmanagement einer Immobilie in seiner Gesamtheit Berücksichtigung finden.

SCORING WOHNEN ÖKOLOGISCH – AACHENER WOHNIMMO-FONDS			
ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
CO ₂ e-Intensität	5	25 %	CO ₂ e kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²
Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauches vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

c. Scoring Wohnen Plus

Die Nutzungsart „WohnenPlus“ umfasst altersgerechtes Wohnen. Wohnflächen qualifizieren als altersgerecht, wenn ältere oder vergleichbar in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkte Menschen in ihrem eigenen Hausstand wohnen und die Wohnraumüberlassung nicht notwendigerweise mit der Inanspruchnahme anderer Angebote gekoppelt ist, aber zumindest die Möglichkeit besteht, bei Bedarf ergänzende altersgerechte Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können (bspw. hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen). Ziel ist es dabei das selbstständige Wohnen vor allem auch im vorangeschrittenen Alter weiterhin gewährleisten zu können. Zudem kann auch die Wohnungsausstattung für die Qualifizierung als „altersgerecht“ ausschlaggebend sein, soweit sie besondere Einrichtungen für die Nutzung durch ältere Menschen enthalten. U.a. können dies barrierefreie Zugänge sein.

SCORING WOHNENPLUS – AACHENER WOHNIMMO-FONDS			
ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR

	PUNKTZAHL		
	L		
Flächen zu mindestens 90 % „barrierefrei“	5	30 %	Werden Flächen des Gebäudes zu mindestens 90 % als „barrierefrei“ (gem. DIN 18040-2) eingestuft?
Angebot ambulanter Pflegedienst	5	25 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein ambulanter Pflegedienst zur Verfügung?
Angebot teilstationärer Pflege	5	10 %	Steht den Bewohnern nach Bedarf ein Angebot der teilstationären Pflege zur Verfügung? (z.B. Tages- und Nachtpflege, Kurzzeitpflege)
Angebot weiterer Betreuungsangebote	5	10 %	Bestehen weitergehende Betreuungsangebote, bspw. Behindertenhilfe, Eingliederungshilfe nach SGB XII, Wohngruppen etc.?
Angebot sonstiger auf Versorgung ausgerichteter Serviceangebote	5	25 %	Bestehen nach Bedarf sonstige auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste, jeweils speziell den Bedürfnissen älterer (oder vergleichsweise eingeschränkter) Menschen entsprechend?

d. Scoring Gewerbe Ökologisch

Bei einer gewerblich genutzten Fläche werden vorliegend nur ökologische Kriterien im Rahmen des Scorings überprüft. Ergänzend sind bei der Vermietung von Gewerbeflächen innerhalb der durch das Sondervermögen zu erwerbenden bzw. erworbenen Immobilien einige Sektoren auf Basis der Anforderungen der Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland und insofern primär aus ethischen Gründen als Mieter ausgeschlossen. Dazu gehören Aktivitäten im Zusammenhang mit der Rüstungsindustrie, Kommerzialisierung von Sexualität, des Glücksspiels, der Herstellung, Lagerung oder Transport fossiler Brennstoffe etc.

SCORING GEWERBE ÖKOLOGISCH – AACHENER WOHNIMMO-FONDS			
ÖKOLOGISCHE MERKMALE	MAXIMAL ERZIELBARE PUNKTZAHL	GEWICHTUNG IN PROZENT	NACHHALTIGKEITSINDIKATOR
CO ₂ e-Intensität	5	25 %	CO ₂ e kg/m ²
Endenergieintensität	5	25 %	kWh/m ²

Wassermanagement	5	25 %	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5	25 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

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

Eine in ökologischer Hinsicht nachhaltige Investition gem. Art. 2 Nr. 17 SFDR ist eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung, und Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft. Diese Investition darf kein anderes Nachhaltigkeitsziel erheblich beeinträchtigen (sog. „Do not significant harm-Prinzip“ oder Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“) und soweit in Unternehmen investiert wird müssen diese Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Im Rahmen von Investitionen wird das Sondervermögen einen Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz („climate change mitigation“) nach Maßgabe der Taxonomie-Verordnung leisten, andere nachhaltige Investitionsziele nicht erheblich beeinträchtigen und den Mindestschutz nach Art. 18 der Taxonomie-Verordnung einhalten.

Das Sondervermögen wird sich im Rahmen der Investmentstrategie an die technischen Bewertungskriterien der EU-Kommission halten und diese zur Messung des positiven Beitrags sowie der Einhaltung des So not significant harm-Prinzips heranziehen. Die technischen Bewertungskriterien unterscheiden dabei die Tätigkeitsbereiche Neubau, Renovierung von Gebäuden, Erwerb von und Eigentum an Gebäuden sowie spezifische Einzelmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, zu deren Ausstattung mit Ladeeinrichtungen für Elektromobilität sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien.

a) **Neubau von Gebäuden**

Beim Neubau von Gebäuden ist Voraussetzung für eine taxonomiekonforme Investition u.a., dass deren Primärenergiebedarf mindestens 10 % unter den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne des jeweiligen nationalen Rechts liegt.

b) **Renovierung eines Bestandsgebäudes**

Bei der Renovierung eines Bestandsgebäudes ist Voraussetzung für eine Taxonomiekonformität der hierfür getätigten Investitionen, dass sich der Primärenergiebedarf in einem Vorher/Nachher-Vergleich um mindestens 30% verringert, wobei die Investitionen bei den typischerweise größeren Maßnahmen auch dann taxonomiekonform sind, wenn die erforderliche Verbesserung des Primärenergiebedarfs nicht sogleich, aber spätestens innerhalb von drei Jahren erreicht wird. Alternativ dazu genügt die Einhaltung

der Vorgaben des nationalen Rechts an eine „größere Renovierung“ (in Deutschland: „grundlegende Renovierung“ im Sinne von § 52 des Gebäudeenergiegesetzes).

c) Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Bei der Wirtschaftstätigkeit Erwerb von und Eigentum an Gebäuden ist nach der Taxonomie-Verordnung wie folgt zu unterscheiden:

- Bei Gebäuden, die vor dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, setzt die Taxonomie-Verordnung voraus, dass diese laut Energieausweis die Energieeffizienzklasse A erreichen. Alternativ hierzu gilt die Voraussetzung, dass das Gebäude im Hinblick auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen (vor dem 31. Dezember 2020 gebauten) Gebäudebestands gehört; dieser Vergleichswert ist im Betrieb zu ermitteln und durch geeignete Nachweise zu belegen, in denen mindestens die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie und die Energieeffizienz des vor dem 31. Dezember 2020 gebauten nationalen oder regionalen Gebäudebestands miteinander verglichen werden und mindestens zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden differenziert wird.
- Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 gebaut wurden, müssen die Kriterien an einen Neubau erfüllen (s.o.).
- Bei größeren Nichtwohngebäuden mit einer Nennleistung der Heizungs-/Lüftungs- und / oder Klimaanlage von mehr als 290 kW kommen weitere Voraussetzungen an die Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz hinzu.

Soweit eine Investition einen positiven messbaren Beitrag zur Erreichung des Umweltziels Klimaschutz verfolgt, wird die Gesellschaft dies durch die Beachtung der vorstehenden technischen Anforderungen sicherstellen.

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

Bei der Verfolgung des vorgenannten nachhaltigen Investitionsziels wird die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung anderer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung anhand der hierzu von der EU-Kommission definierten technischen Bewertungskriterien sichergestellt. Darüber hinaus stellt die Gesellschaft bei nachhaltigen Investitionen die Einhaltung der sozialen Mindeststandards nach Art. 18 Taxonomie-Verordnung sicher.

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

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung angestrebt. Durch die Einhaltung der von der EU-Kommission festgesetzten technischen Bewertungskriterien zur Taxonomie-Verordnung gewährleistet bereits in ausreichenden Umfang, dass keine anderen nachhaltigen Anlageziele erheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Dieser Abschnitt ist mithin nicht anwendbar.



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

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

Aufgrund der Einhaltung der vorstehend genannten technischen Bewertungskriterien sowie des Art. 18 Taxonomie-Verordnung wird bereits in hinreichendem Umfang sichergestellt, dass andere nachhaltige Ziele durch die nachhaltigen Investitionen nicht erheblich beeinträchtigt werden, sodass dieser Abschnitt nicht anwendbar ist.

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

Nein

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die Gesellschaft zieht die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren heran:

1. Fossile Brennstoffe

Im Rahmen der nachteiligen Auswirkungen für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird der Anteil der Investments in Immobilien betrachtet, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

2. Energieeffizienz

Für den Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird im Hinblick auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen der Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien ermittelt.

Hierunter werden nach den RTS Immobilien verstanden, die im Verhältnis von Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. mit einem Primärenergiebedarf, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), und dem Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen.

3. Energieverbrauch

Die Gesellschaft erfasst auf Ebene des Sondervermögens die Intensität des Energieverbrauchs (in kWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.

Für weitere Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird auf den Jahresbericht des Sondervermögens verwiesen.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Art. 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und / oder sozialen Merkmale, wie in den Abschnitten „Welche ökologischen und / oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ sowie „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dieser Anlage dargestellt, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen und / oder sozialen Merkmale.

Übergeordneter Zweck ist hierbei, in solche Immobilien zu investieren und diese fortlaufend zu bewirtschaftet, die durch die Schaffung altersgerechten¹ oder

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

¹ Dies umfasst neben älteren Menschen auch Personen, die beispielsweise aufgrund einer Behinderung in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum vergleichbar beschränkt sind wie ältere Menschen.

bezahlbaren Wohnraums zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft beitragen oder sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen auswirken. Zudem sollen Investitionen in und eine fortlaufende Bewirtschaftung von Immobilien getätigt werden, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf weniger als zwei Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beitragen.

Zudem wird die Gesellschaft fortlaufend mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investieren, welche die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Ziel im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen und andere nachhaltige Investitionsziele nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigen. Für weitergehende Informationen zum nachhaltigen Investitionsziel wird auf den Abschnitt „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?“ dieser Anlage verwiesen.

Soweit eine Investition sowohl die Anforderungen der Art. 8-Anlagestrategie (d.h. die im Scoring abgebildeten sozialen und/oder ökologischen Merkmale nach der definierten Punktwertzurteilung) erfüllt (zum Scoring siehe Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“) als auch die Voraussetzungen einer ökologisch nachhaltigen Investition i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR gegeben sind, erfolgt eine Anrechnung dieser Investition auf beide definierten Investitionsquoten.

Die in dieser Anlage dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies kann im Ergebnis bedeuten, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale sowie das nachhaltige Investitionsziel nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt und in der Folge die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der Ausgestaltung der Anlagestrategie ist es der Gesellschaft zudem u.U. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Sondervermögens zu erwerben, die die definierten Kriterien nicht erfüllen.

Sowohl im Falle des Erwerbs einer Immobilie als auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale konkrete Maßnahmen zu deren jeweiliger Verbesserung erarbeiten und diese grundsätzlich umsetzen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse der Prüfung erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können bspw. bauliche Maßnahmen beinhalten oder auch technische Nachrüstungen von Immobilien. Die Prüfung kann unter Umständen aber auch zu dem Ergebnis führen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist.

Weiter berücksichtigt die Gesellschaft bei Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (siehe hierzu Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieser Anlage).

Neben den vorgenannten ökologischen und sozialen Merkmalen bzw. den vorgenannten Anforderungen an nachhaltige Investitionen sowie den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen weitere Faktoren (z.B. Erzielung regelmäßiger Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen). Diesbezüglich wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts des Sondervermögens verwiesen.

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

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche ökologische und / oder soziale Merkmale berücksichtigten, ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben.

Weiter werden die Investitionen für das Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter dem Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ aufgeführten Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in dem vorgenannten Abschnitt erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die vorbezeichnete Investitionsquote einberechnet.

Die Investitionsquote von mindestens 25 % in nachhaltige Investitionen ist ebenfalls in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben. Im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung werden die in den Abschnitten „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und „Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?“ genannten Kriterien und Methoden geprüft, deren Vorliegen Voraussetzung für die Einordnung der jeweiligen Investition als nachhaltige Investition ist.

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

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass für das Sondervermögen gehaltene Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen im vorgenannten Sinn sind.

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



Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben dürfen Liquiditätsanlagen in dem in den Anlagebedingungen

Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil

der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

des Sondervermögens festgelegten Umfang gehalten werden. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögenallokationen im Sinne dieses Abschnitts.

Mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale).

Mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an ein nachhaltiges Investitionsziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. der Taxonomie-Verordnung erfüllen (#1A Nachhaltige Investitionen). Demnach werden mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche andere ökologische und / oder soziale Merkmale erfüllen (#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale).

Bis zu 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

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.

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

- Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.

- Die Unterkategorie #1B Andere ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen



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

Mindestens 25 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an ein Umweltziel nach der EU-Taxonomie erfüllen. Die Arten ökologisch nachhaltiger Investitionen im Sinne der Taxonomie-Verordnung werden in dem vorstehenden Abschnitt „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?“ näher erläutert.

Die Gesellschaft wird den jeweiligen Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der Taxonomie-Verordnung jeweils im Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlichen. Die Einhaltung der Voraussetzungen nach der Taxonomie-Verordnung für den im Jahresbericht ausgewiesenen Anteil taxonomiekonformer Investitionen wird regelmäßig vom Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Abschlussprüfung überprüft (werden). Bezüglich der Person des Wirtschaftsprüfers wird auf Ziffer 30 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Neben dem vorgenannten Mindestmaß an taxonomiekonformen Investitionen werden auch Investitionen getätigt, welche diese Anforderungen nicht erfüllen. Die Gesellschaft erachtet die im Rahmen der Anlagestrategie berücksichtigten weiteren ökologischen und / oder sozialen Merkmale ebenfalls als relevante Merkmale für die ökologische bzw. soziale Bewertung einer Immobilie. Daneben werden nach der Anlagestrategie des Sondervermögens auch weitere Faktoren (z.B. Erzielung von regelmäßigen Einnahmen durch Mieten und Zinsen) verfolgt.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist kein Mindestmaß an Investitionen in Staatsanleihen vorgesehen, sodass nicht beurteilt werden kann, ob diese zu den ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung beitragen. .

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

Ja:

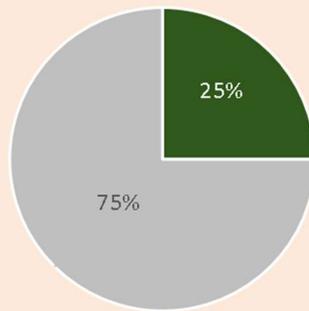
in fossiles Gas

In Kernenergie

Nein

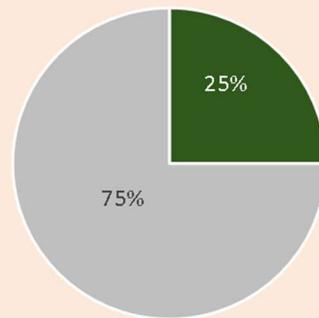
Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des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

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen



■ Taxonomiekonform
■ Nicht taxonomiekonform

2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen



■ Taxonomiekonform
■ Nicht taxonomiekonform

Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen in Immobilien wieder. Andere Investitionsgegenstände sind in der Grafik nicht berücksichtigt.

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

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist kein Mindestmaß an Investitionen in Staatsanleihen vorgesehen, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

Zur Berechnung des Umfangs der Investitionen, die in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten fließen, wird auf den jeweiligen Marktwert der Investitionen abgestellt.

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

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist kein Mindestanteil an Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten vorgesehen, d.h. der Anteil liegt bei 0 %.

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

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



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?

Für Investitionen des Sondervermögens berücksichtigt die Gesellschaft für Investitionen für das Sondervermögen kein ökologisch nachhaltiges Investitionsziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR, das nicht EU-Taxonomie konform ist. Der Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, das nicht mit der EU-Taxonomie konform ist, beträgt demnach bei 0 %.



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

Bis zu 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen). Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des Sondervermögens. Hinsichtlich der Anlageziele wird auf Ziffer 11 des Hauptteils des Verkaufsprospekts verwiesen.

Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz für die vorgenannten Investitionen ist nicht vorgesehen.

Derivate werden für das Sondervermögen nur zu Absicherungszwecken erworben. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Einsatz von Derivaten die ökologischen und/oder sozialen Merkmale beeinträchtigt.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:
<http://www.aachener-grund.de/fonds/aachener-wohnimmo-fonds/>



Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

Telefon (0221) 772 04-0
Telefax (0221) 772 04-40
info@aachener-grund.de
www.aachener-grund.de