

# WERTGRUND WohnSelect D

Verkaufsprospekt

einschließlich Anlagebedingungen

zum 1. Januar 2018

Pramerica Property Investment GmbH



## WICHTIGE HINWEISE

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind im Anschluss an diesen Verkaufsprospekt abgedruckt. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ sind zudem bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie bei der Verwahrstelle kostenlos erhältlich. Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils an dem Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie dem ggfs. 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 Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ zu informieren.

Von dem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf und Verkauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen 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.

## VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN

Die Verbreitung der in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen und das Angebot von in diesem Prospekt genannten Investmentanteilen sind in vielen Staaten unzulässig, sofern der Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür nicht eine Zulassung oder Genehmigung der jeweiligen zuständigen örtlichen Aufsichtsbehörde erteilt worden ist. Soweit derartige Zulassungen oder Genehmigungen nicht vorliegen, gilt Folgendes: Bei den in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft empfiehlt daher, im Zweifelsfall mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft Kontakt aufzunehmen.

Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ sind und werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Immobilien-Sondervermögens sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des Immobilien-Sondervermögens

„WERTGRUND WohnSelect D“ 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.

## INFORMATIONEN BETREFFEND DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### Ladungsfähige Anschrift:

Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1, 80333 München

### Geschäftsführer:

Martin Matern; Dominik Brambring; Andreas Weber

### Handelsregister:

Handelsregister des Amtsgerichtes München unter HRB 149356

## INFORMATIONEN BETREFFEND DIE VERTRIEBSGESELLSCHAFT

[Stempel der Vertriebsgesellschaft mit ladungsfähiger Anschrift und Namen eines gesetzlichen Vertreters]

## ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND/ VERTRAGSSPRACHE

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. Anleger, die Verbraucher sind und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatwecken handeln. Laut § 303 Abs. 1 KAGB sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Gesellschaft wird

ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

## **AUSSERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN**

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (im folgenden „BVI“) anrufen. Die Gesellschaft nimmt an dem Verfahren dieser Schlichtungsstelle teil.

### **Die Kontaktdaten der Ombudsstelle lauten:**

Büro der Ombudsstelle des  
BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 6449046-0  
Telefax: +49 30 6449046-29  
E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
[www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der EU wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Als Kontaktadresse der KVG kann dabei folgende E-Mail angegeben werden: [wertgrund@pgim.com](mailto:wertgrund@pgim.com). Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Schiedsverfahren unberührt. Die Kontaktdaten der Schlichtungsstelle lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2388-1907 oder -1906  
Telefax: +49 69 2388-1919  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

## **WIDERRUFSRECHT BEI KAUF AUSSERHALB DER STÄNDIGEN GESCHÄFTSRÄUME**

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, hat der Käufer das Recht, seine Kauferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Durchschrift des Antrags auf Vertragsschluss oder der Kaufabrechnung belehrt. Das Widerrufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Ein Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass (i) entweder der Käufer keine natürliche Person ist, die das Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), oder (ii) es zur Verhandlung auf Initiative des Käufers gekommen ist, d.h. er den Käufer zu den Verhandlungen aufgrund vorhergehender Bestellung des Käufers aufgesucht hat. Bei Verträgen, die ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z.B. Briefe, Telefonanrufe, E-Mails) zustande gekommen sind (Fernabsatzverträge), besteht kein Widerrufsrecht.

## **VOLLSTRECKUNG VON URTEILEN**

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.

## **ANGABEN ÜBER GREMIEN, DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT SOWIE DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER VERWAHRSTELLE**

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

# Inhalt

WICHTIGE HINWEISE .....	2
VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN .....	2
INFORMATIONEN BETREFFEND DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	2
INFORMATIONEN BETREFFEND DIE VERTRIEBSGESELLSCHAFT .....	2
ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND/VERTRAGSSPRACHE .....	2
AUSSERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN .....	3
WIDERRUFSRECHT BEI KAUF AUSSERHALB DER STÄNDIGEN GESCHÄFTSRÄUME .....	3
VOLLSTRECKUNG VON URTEILEN .....	3
ANGABEN ÜBER GREMIEN, DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT SOWIE DAS HAFTENDE EIGENKAPITAL DER VERWAHRSTELLE .....	3
SONDERVERMÖGEN .....	6
VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT .....	6
ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG .....	6
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT .....	7
VERWAHRSTELLE .....	7
RISIKOHINWEISE .....	8
WESENTLICHE ALLGEMEINE RISIKEN DER ANLAGE IN EINEM IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN .....	8
ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS .....	17
PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERIS .....	18
BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN .....	18
BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK .....	19
ANLAGEGEGENSTÄNDE IM EINZELNEN .....	20
KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN .....	25
DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN .....	25
WERTPAPIERDARLEHEN UND WERTPAPIER-PENSIONSGESCHÄFTE .....	26
SICHERHEITENSTRATEGIE .....	26
WERTENTWICKLUNG .....	26
EINSATZ VON LEVERAGE .....	26
BÖRSEN UND MÄRKTE .....	27
TEILFONDS .....	27

---

ANTEILE.....	27
AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE.....	27
RÜCKNAHME VON ANTEILEN .....	28
ORDER-ANNAHMESCHLUSS.....	29
ERMITTLUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES .....	30
VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG.....	30
AUSGABEAUFSCHLAG/RÜCKNAHMEABSCHLAG .....	31
VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE.....	32
KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE .....	32
RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER .....	32
LIQUIDITÄTSMANAGEMENT .....	33
KOSTEN .....	34
ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE .....	36
KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN .....	38
DIENSTLEISTER .....	43
INTERESSENKONFLIKTE .....	43
BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER.....	44
REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS .....	44
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB .....	46
ÜBERTRAGUNG DES FONDS .....	46
WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN.....	46
GREMIEN.....	47
ALLGEMEINE ANLAGEBEDINGUNGEN.....	48
BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN .....	58

# Verkaufsprospekt

## SONDERVERMÖGEN

### BEZEICHNUNG, ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, LAUFZEIT

Das Sondervermögen ist ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Es trägt die Bezeichnung „WERTGRUND WohnSelect D“. Es wurde am 20. April 2010 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 eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

Die zum Immobilien-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.

Der Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ 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 genehmigt werden.

### VERKAUFUNTERLAGEN UND OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Verkaufsprospekt, die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Verwahrstelle und abrufbar auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de).

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Immobilien-Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen dieses Immobilien-Sondervermögens sind in elektronischer Form auf der vorgenannten Homepage erhältlich.

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

### ANLAGEBEDINGUNGEN UND VERFAHREN FÜR DEREN ÄNDERUNG

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

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) bekannt gemacht. Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen, die aus dem Sondervermögen entnommen werden dürfen, die Anlagegrundsätze des Sondervermögens oder wesentliche Anlegerrechte betreffen, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form, informiert. Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger im Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und auf welche Weise weitere Informationen erlangt werden können.

Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwandserstattungen treten diese drei Monate nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Zeit-

punkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Immobilien-Sondervermögens treten ebenfalls frühestens drei Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen ist die am 25. September 2003 gegründete Pramerica Property Investment GmbH (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz in München. 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 im Kapitel „Verwaltung, Organe und Eigenkapitalausstattung“ dieses Verkaufsprospektes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von 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.

## VERWAHRSTELLE

### IDENTITÄT DER VERWAHRSTELLE

Für das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ hat die CACEIS Bank, Germany Branch (die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank France S.A.) mit Sitz in München das Amt der Verwahrstelle übernommen. Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit ist die Verwahrung im Sinne des Depotgeschäfts, die Abwicklung von Finanzinstrumenten, die Ausübung der Verwahrstellenfunktion nach den Vorschriften des KAGB und die Anbindung von Kunden an Clearingdienstleistungen.

Es sind keine Interessenkonflikte ersichtlich, die sich aus der Übernahme der Verwahrstellenfunktion durch die CACEIS Bank, Germany Branch ergeben könnten. Die Verwahrstelle und die Gesellschaft sind insbesondere nicht gesellschaftsrechtlich miteinander verbunden.

Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts.

### AUFGABEN DER VERWAHRSTELLE

Die Verwahrstelle wurde mit der Prüfung des Eigentums der für Rechnung des Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens vorsieht.

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

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

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

### **UNTERVERWAHRUNG**

Die Verwahrstelle hat lediglich im Ausland Verwahrungsaufgaben auf andere Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen, im Inland ist die Verwahrstelle Endverwahrer. Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Vermögensgegenstände im Ausland verwahrt, so dass Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens nicht durch Unterverwahrer verwahrt werden.

### **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 Immobilien-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.

### **HAFTUNGSFREISTELLUNG BEI UNTERVERWAHRUNG**

Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Vermögensgegenstände durch Unterverwahrer verwahrt, so dass dem Thema „Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung“ für das Immobilien-Sondervermögen keine Bedeutung zukommt.

### **Zusätzliche Informationen zur Verwahrstelle**

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

## **RISIKOHINWEISE**

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens bzw. der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken.

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

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Immobilien-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.

### **WESENTLICHE ALLGEMEINE RISIKEN DER ANLAGE IN EINEM IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGEN**

Anlagen in ein Immobilien-Sondervermögen unterliegen einigen Risiken, die sich aus der Rechtsnatur bzw. aus der Struktur eines Sondervermögens ergeben. Hierbei handelt es sich insbesondere um die folgenden Risiken, wobei diese keine abschließende Aufzählung darstellen:

#### **■ Schwankung des Fondsanteilwertes**

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Immobilien-Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Immobilien-Sondervermögens entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Immobilien-Sondervermögen



abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Kredite, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Immobilien-Sondervermögens abhängig.

Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Fondsanteilwert.

#### ■ **Besondere Risikohinweise für Neuanleger**

Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Immobilien-Sondervermögens erwerben oder erworben haben („Neuanleger“), werden zudem auf folgende besondere Risiken hingewiesen:

- Bestandsanleger, d.h. Anleger, die ihre Anteile vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR zurückgeben. Neuanleger haben diese Möglichkeit aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung nicht. Nähere Einzelheiten hierzu finden sich im Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“. Neuanleger können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.
- Während der Mindesthaltefrist 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 Neuanleger 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, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

#### ■ **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; die Gesellschaft erbringt keine individuelle Steuerberatung gegenüber den Anlegern. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

#### ■ **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 sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwertes beeinträchtigen. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (siehe Punkt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Verkaufsprospekt sowie „Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung“ in den Allgemeinen Anlagebedingungen). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzagesumme begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme erfordern. Da die Gesellschaft keine Kenntnis über die genaue Zusammensetzung der Anleger hat, kann es sein, dass einzelne Anleger einen verhältnismäßig hohen Anteil am Immobilien-Sondervermögen halten. Soweit dies der Fall ist und diese Anleger sich zu einer Rückgabe ihrer Anteile entschließen, steigt das Risiko einer Rücknahmeaussetzung.

Im Falle einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Wert des Immobilien-Sondervermögens und damit der Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Die Gesellschaft wird die Anteile

erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Immobilien-Sondervermögens führen (siehe die Abschnitte „Auflösung des Immobilien-Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung eines Immobilien-Sondervermögens“), etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Immobilien-Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre, in Anspruch nehmen. In dieser Zeit ist eine Rücknahme der Anteile nicht möglich (zum Verfahren bei Auflösung siehe Punkt „Verfahren bei Auflösung eines Immobilien-Sondervermögens“ im Verkaufsprospekt). Es ist insbesondere nicht sicher, dass der Anleger während der Aussetzung oder Auflösungsphase seine Anteile über einen Sekundärmarkt veräußern kann. Es besteht zudem das Risiko, dass die Anteile an einem Sekundärmarkt nur mit deutlichen Preisabschlägen veräußert werden können. 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.

#### ■ Liquiditätsrisiken

Die Liquidität von Immobilien-Sondervermögen ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteilrückgaben fließt dem Immobilien-Sondervermögen Liquidität zu oder aus dem Immobilien-Sondervermögen Liquidität ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (siehe auch die Abschnitte „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie die „Allgemeinen Anlagebedingungen“), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abflüsse können 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 Immobilien-Sondervermögen vorgesehene oder gesetzlich festgelegte Mindest- oder Höchstquote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Fonds belastet und können die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die liquiden Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann, insbesondere wenn die am Markt erzielbaren Guthabenzinsen niedrig sind. Denn naturgemäß nimmt die Umschichtung von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch.

#### ■ Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht 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 Immobilien-Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Immobilien-Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

#### ■ Auflösung des Fonds

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft kann das Immobilien-Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Verfügungsrecht über das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Immobilien-Sondervermögen andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

#### ■ Übertragung aller Vermögensgegenstände des Fonds auf einen anderen Investmentfonds (Verschmelzung)

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen (vergleiche die Abschnitte „Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens“ und „Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen“). Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall kostenlos in Anteile des anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umtauschen oder seine Anteile ohne weitere Kosten zurückgeben. Dies gilt gleichermaßen, wenn die Gesellschaft sämtliche Vermögensgegenstände eines anderen Immobilien-Sondervermögens auf dieses Immobilien-Sondervermögen

gen überträgt. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen. Bei einer Rückgabe der Anteile 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.

#### ■ Übertragung des Fonds auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

#### ■ Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Immobilien-Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Immobilien-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.

#### ■ Steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Immobilien-Sondervermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann auf Anlegerebene eine steuerlich grundsätzlich nachteilige Korrektur zur Folge haben. In diesem Fall kann der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen haben, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Immobilien-Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Immobilien-Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Auf Fondsebene können sich Risiken, etwa aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen, Änderungen von Steuergesetzen und der Rechtsprechung ergeben. Diese können sich auf den Anteilpreis auswirken.

#### ■ Inflationsrisiko

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

#### ■ Risiken aus dem Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko

Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für das Immobilien-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. Marktengpässe, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Dann ist das Immobilien-Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr

#### ■ Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenständen, die nicht an der Börse zugelassen sind und nicht in einen organisierten Markt einbezogen sind

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind. Es kann nicht garantiert werden, dass diese Vermögensgegenstände ohne Abschläge und/oder zeitliche Verzögerung veräußert werden können; es besteht auch die Gefahr, dass diese gar nicht weiterveräußert werden können. Auch an der Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für das Immobilien-Sondervermögen nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich zeitnah liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur mit Verlust veräußert werden können.

#### ■ Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Kredite entsprechend den im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ dargelegten Vorgaben aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Zudem kann das Risiko bestehen, dass die Gesellschaft beim Auslaufen einer Finanzierung keine Anschlussfinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung nur zu schlechteren wirtschaftlichen Bedingungen erhalten kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung

können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Immobilien-Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

■ **Adressenausfallrisiko/Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)**

Durch den Ausfall eines Emittenten oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahenten“), gegen den das Immobilien-Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Immobilien-Sondervermögen Verluste entstehen. 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 Immobilien-Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens geschlossen werden.

■ **Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen**

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

■ **Länder- oder Transferrisiko**

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung, fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes oder aus anderen Gründen, Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-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 einem Währungsrisiko.

■ **Rechtliche und politische Risiken**

Für das Immobilien-Sondervermögen dürfen (z.B. im Rahmen von Liquiditätsanlagen oder Absicherungsgeschäften) 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

Immobilien-Sondervermögens können von denen in Deutschland zum Nachteil des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens in Deutschland ändern.

■ **Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen**

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

■ **Schlüsselpersonenrisiko**

Fällt das Anlageergebnis des Immobilien-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.

■ **Verwahrrisiko**

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. Das KAGB sieht für den Verlust eines verwahrten Vermögensgegenstandes weitreichende Ersatzansprüche der Gesellschaft und der Anleger vor.

■ **Risiken aus Handels- und Clearingmechanismen (Abwicklungsrisiko)**

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften über ein elektronisches System besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert.

## WESENTLICHE RISIKEN AUS DER IMMOBILIEN-INVESTITION, DER BETEILIGUNG AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN UND DER BELASTUNG MIT EINEM ERBBAURECHT

Für das Immobilien-Sondervermögen wird überwiegend (mindestens zu 51% des Wertes des Immobilien-Sondervermögens) in Immobilien und in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investiert. 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, wie auch für die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften selbst. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

### ■ Spezifische immobilienbezogene Risiken

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mieterückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Objektqualität, Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr in der Art und Weise geeignet ist, wie beim Erwerb der Immobilie zugrunde gelegt oder im schlimmsten Fall gar nicht mehr für die gewählte Nutzung geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft insbesondere im gewerblichen Bereich eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

### ■ Risiken aus Finanzmarkt- und Kreditkrisen

Aus dem Umstand, dass sich die internationalen Finanz- und Kapitalmärkte zunehmend wechselseitig beeinflussen (z. B. durch die globale Weiterreichung verbriefteter Risiken an Investoren), können auch Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. So hat sich die zunächst auf dem US-amerikanischen Markt für private Hypothekenkredite aufgetretene Krise, die sich zunächst auf Hypothekenkredite schlechter Bonität (sog. Subprime-Sektor) beschränkte, rasch ausgebreitet und zu einer schweren weltweiten Finanzmarkt- und Kreditkrise entwickelt. Auch aus der sog. Eurokrise und den wirtschaftlichen Schwierigkeiten einzelner Staaten und Banken können Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. Aus den vorgenannten Krisen können auch erhebliche Auswirkungen auf die internationalen Immobilienmärkte wie auch auf den deutschen Immobilienmarkt resultieren. Hier sind insbesondere Schwierigkeiten bei der Finanzierbarkeit größerer Immobilientransaktionen oder Notverkäufe, zu denen Darlehensnehmer gezwungen sein könnten, zu nennen,

die zu einer mangelnden Nachfrage auf Immobilienmärkten und einem Preisverfall von Immobilien führen können. Diese Risiken können für Investoren, die als Käufer auftreten, ggf. günstigere Kaufmöglichkeiten bedeuten. Kapitalverwaltungsgesellschaften, die bei Käufen mit einem verhältnismäßig hohen Eigenkapitalanteil arbeiten, treten sowohl als Käufer wie auch als Verkäufer auf.

Finanzmarkt- und Kreditkrisen können ferner auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft und dadurch möglicherweise auch auf die Mietmärkte haben. Insbesondere gewerbliche Mieter können in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten und die Mieterinsolvenzen könnten sich häufen. Im Bereich des Wohnungsmarktes kann z.B. ein Absinken der Reallöhne oder steigende Arbeitslosigkeit die Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen absinken lassen. Infolge derartiger Umstände kann das Mietpreisniveau sowohl im gewerblichen als auch im wohnungswirtschaftlichen Bereich absinken. Dies könnte zur Folge haben, dass Ausschüttungen des Immobilien-Sondervermögens geringer ausfallen oder gar entfallen. Da sich die Immobilienbewertung regelmäßig am Mietertrag der Immobilien ausrichtet, würde ein Absinken der Mietpreise zu einem entsprechenden Wertverlust der Immobilien führen. Die Darlehen für die Finanzierung von Immobilien schreiben dem Darlehensnehmer häufig vor, dass während der Darlehensdauer ein bestimmtes Verhältnis des Immobilienwerts zum Darlehensbetrag eingehalten werden muss. Wenn dieses Verhältnis wegen eines Wertverlusts der Immobilie nicht eingehalten wird, kann dies zur Notwendigkeit vorzeitiger Darlehensrückzahlungen oder gar zu Notverkäufen von kreditfinanzierten Immobilien führen.

Infolge von Finanzmarkt- und Kreditkrisen können einzelne Marktteilnehmer ggf. in erhebliche Liquiditätsschwierigkeiten geraten und Probleme haben, Kredite zu erhalten. Wenn diese Marktteilnehmer in das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ investiert haben, könnten sie versuchen, durch die Rückgabe von Anteilen schnell zu Barmitteln zu gelangen. Wenn solche oder ähnlich motivierte Rücknahmeverlangen in großer Zahl erfolgen, kann die Gesellschaft aufgrund der überwiegenden Investitionen des Immobilien-Sondervermögens in nicht kurzfristig veräußerbare Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften in die Situation kommen, dass die für die Rücknahme benötigte Liquidität nicht unmittelbar zur Verfügung steht. Die Gesellschaft kann in einem solchen Fall gezwungen sein, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Immobilien-Sondervermögens sicherzustellen.

■ **Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden**

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

■ **Allgemeine wirtschaftliche Risiken bei Immobilienanlagen**

Beim Erwerb von Immobilien sind allgemeine wirtschaftliche Risiken (wie z. B. Auswirkungen von Gesetzesänderungen, Inflationsrisiko, Rezession, Zinsanstieg, Strukturveränderungen in der Wirtschaft mit negativen Auswirkungen auf die Miet- und Immobilienmärkte), spezielle Grundbesitzrisiken und besondere Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben, zu berücksichtigen.

■ **Risiko eines fehlenden liquiden Immobilienmarkts**

Da die Veräußerbarkeit von Immobilien insbesondere auch von der Liquidität des betreffenden Immobilienmarkts abhängt, können Risiken im Zusammenhang mit einer mangelnden Liquidität des Immobilienmarkts bestehen. Die Liquidität eines Immobilienmarkts setzt einen Markt mit einer ausreichenden Zahl von Käufern und Verkäufern voraus.

■ **Bonitätsrisiko von Mietern**

Die Bonität der Mieter ist unter Umständen schwer einschätzbar. Dies kann zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen und Mietausfällen führen.

■ **Terrorrisiko**

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. Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

■ **Altlastenrisiko**

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

■ **Risiken bei Projektentwicklungen**

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. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist, sofern das Objekt nicht bereits vor Fertigstellung bzw. vor Erwerb der Immobilie vorvermietet ist.

■ **Risiken von Baumängeln**

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel können während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Immobilien-Sondervermögens entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objektes und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

■ **Risiken des Entstehens von Gewährleistungsansprüchen beim Verkauf von Immobilien**

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

■ **Spezifische Risiken bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Auch eine diesbezügliche sorgfältige Prüfung vor dem Erwerb der Beteiligung kann insoweit keinen vollständigen Schutz bieten. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Insbesondere betragsmäßig hohe Beteiligungen können gegebenenfalls nur von einem relativ kleinen Kreis institutioneller Investoren erworben werden.

■ **Risiken im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen von Immobilien**

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Immobilien-Sondervermögens aus. Zum Beispiel verdoppelt sich bei einer 50 %igen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet

als bei einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Soweit Immobilien vor Ablauf der Laufzeiten von Darlehen verkauft werden und die Darlehen vorzeitig zurückgeführt werden, können zusätzliche Kosten wie z. B. eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe das Prospektkapitel „Rücknahmeaussetzung“), steigt somit mit einer höheren Fremdfinanzierung. Ebenso kann es erforderlich werden, zur Schaffung von Liquidität Immobilien zu veräußern und in diesem Rahmen Fremdfinanzierungen vorzeitig aufzulösen. Hierbei können zusätzliche Kosten wie z. B. eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

#### ■ Risiken im Zusammenhang mit der Bestellung eines Erbbaurechts

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 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. Bei einem Heimfall bzw. bei Laufzeitende des Erbbaurechtsvertrages kann der Erbbaurechtsgeber verpflichtet sein, dem Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung zahlen zu müssen; diese geht zulasten des Immobilien-Sondervermögens. Schließlich kann die Belastung der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

#### ■ Besonderes Risiko durch Anlageschwerpunkt

Entsprechend der Anlagestrategie dieses Immobilien-Sondervermögens wird das Immobilien-Sondervermögen insbesondere aus deutschen Wohnimmobilien bestehen, wobei auch gewerbliche Teilnutzungen möglich sind. Damit ist es den Risiken des deutschen Wohnimmobilienmarkts (z. B. allgemeiner Rückgang des Mietniveaus, geänderte Ansprüche der Mieter an Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Rückgang der Bevölkerung an den Investitionsstandorten, Leerstandsrisiken etc.) im besonderen Maße ausgesetzt.

#### ■ Risiken im Zusammenhang mit Auslandsinvestitionen

Da für das Immobilien-Sondervermögen derzeit nur Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland erworben werden, bestehen keine zusätzlichen Risiken im Zusammenhang mit Auslandsinvestitionen. Durch die Konzentration auf die Immobilienanlagen

in der Bundesrepublik Deutschland ist das Immobilien-Sondervermögen jedoch den Risiken des deutschen Immobilienmarktes in besonderem Maße ausgesetzt.

#### ■ Steuerliche Folgen von Immobilienveräußerungen

Soweit Immobilien, die zum 1.1.2018 zum Bestand des Sondervermögens gehören, innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung wieder veräußert werden, können hierdurch steuerliche Nachteile entstehen; diese Nachteile werden bei der Entscheidung über die Veräußerung von Immobilien berücksichtigt. Die steuerlichen Nachteile treffen alle Anleger. Soweit Veräußerungen von Immobilien, die zum 1.1.2018 zum Bestand des Sondervermögens gehören, während der Rücknahmeaussetzung erforderlich werden, kann es ebenfalls zu Veräußerungen innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung kommen, ohne dass die Gesellschaft diese Nachteile in gleichem Maße in ihre Entscheidung einbeziehen kann wie außerhalb einer Rücknahmeaussetzung; die steuerlichen Nachteile treffen auch in diesem Fall alle Anleger.

#### ■ Risiken des Auseinanderfallens von Bewertungen und am Markt erzielbaren Kaufpreisen

Der Wert der Immobilien des Immobilien-Sondervermögens wird nach Maßgabe des KAGB durch externe Bewerter ermittelt. Die Veräußerung von Immobilien ist grundsätzlich nur zu dem von den externen Bewertern ermittelten Werten zulässig. Je nach Marktumfeld kann die Situation eintreten, dass Immobilien am Markt zu diesem Wert nicht veräußert werden können, da sich kein Käufer findet, der bereit ist, die Immobilie zu diesem Preis zu erwerben. Dies gilt insbesondere bei Veräußerungen während einer Aussetzung der Anteilscheinrücknahme oder im Rahmen einer etwaigen Abwicklung des Immobilien-Sondervermögens.

### WESENTLICHE RISIKEN AUS DER LIQUIDITÄTSANLAGE

Sofern das Immobilien-Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen auch Risiken enthalten. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

#### ■ Wertveränderungsrisiken

Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller. Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung von Investmentanteilen.

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Ver-

mögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

■ **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.

■ **Kursänderungsrisiko von Aktien**

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

■ **Zinsänderungsrisiko**

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 Kursri-

siken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

■ **Währungskursrisiken**

Liquiditätsanlagen werden für das Immobilien-Sondervermögen ausschließlich in Euro getätigt, so dass insoweit keine Wechselkursrisiken bestehen.

■ **Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile**

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

Investmentvermögen, an denen das Immobilien-Sondervermögen Anteile erwirbt, können zeitweise die Rücknahme aussetzen. Das Risiko ist allerdings gering, da das Immobilien-Sondervermögen nur Anteile von Fonds erwerben darf, die ihrerseits ausschließlich in bestimmte weitgehend liquide Vermögensgegenstände investieren. Sollte der Fall dennoch eintreten, ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Fonds zu veräußern, indem sie sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Fonds zurückgibt. Auf der Homepage der Gesellschaft wird dann unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) aufgeführt, ob und in welchem Umfang das Sondervermögen Anteile von anderen Investmentvermögen hält, die derzeit die Rücknahme ausgesetzt haben.

Das Halten von Investmentanteilen im Rahmen der Liquiditätsanlagen ist nur zulässig, wenn die Investmentanteile die in den Allgemeinen Anlagebedingungen genannten Voraussetzungen erfüllen.



### ■ Risiko von negativen Habenzinsen

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

## WESENTLICHE RISIKEN AUS DERIVATGESCHÄFTEN

### ■ Wesentliche Risiken aus Derivatgeschäften

Für das Immobilien-Sondervermögen können Derivate ausschließlich in Form von Zinsswaps zur Absicherung eingesetzt werden. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die mit dem Swap erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- durch die Verwendung von Derivaten Verluste entstehen können, die nicht vorhersehbar sind und sogar über die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge hinausgehen können;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird.

Zusätzliche Risiken bei außerbörslichen Geschäften, sogenannten over-the-counter (OTC)-Geschäften bestehen darin, dass

- ein organisierter Markt fehlt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein kann (Kontrahentenrisiko).

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

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

Für das Immobilien-Sondervermögen werden außer Zinsswaps keine Derivatgeschäfte, insbesondere auch keine Total Return Swaps, getätigt, sodass sich hieraus für das Immobilien-Sondervermögen und die Anleger keine weiteren Risiken ergeben.

### ■ Risiken aus Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäften

Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte dürfen für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen werden, sodass sich hieraus für das Immobilien-Sondervermögen und die Anleger keine Risiken ergeben.

## ERLÄUTERUNG DES RISIKOPROFILS DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS

Das Risikoprofil des Immobilien-Sondervermögens wird im Wesentlichen durch seinen Anlageschwerpunkt und seine Anlageziele bestimmt. Für das Immobilien-Sondervermögen werden als Anlageziele regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Bei der Auswahl der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen stehen daher deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen der Gesellschaft.

Das Immobilien-Sondervermögen wird zunächst überwiegend in in der Bundesrepublik Deutschland belegene direkt oder über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Wohnimmobilien und gemischtgenutzte Immobilien investieren. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, stehen aber nicht im Anlagefokus. Für das Immobilien-Sondervermögen werden überwiegend Bestandswohnimmobilien erworben. Gleichwohl können für das Immobilien-Sondervermögen auch Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke für eigene

Projektentwicklungen erworben werden. Bei der Auswahl der Immobilien wird eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit angestrebt. Im Hinblick auf die Größe der einzelnen Objekte wird darauf geachtet, dass diese eine im Verhältnis zur Größe des Gesamtportfolios angemessene Streuung aufweisen. Im Hinblick auf die Lage erfolgen die Investitionen überwiegend an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten. Im Fokus stehen dabei innerstädtische und zentrumsnahe mittlere bis gute Wohnlagen, aber auch Objekte mit möglichem Mietsteigerungspotenzial. Das Risikoprofil des Immobilien-Sondervermögens wird dadurch insbesondere durch die Risiken des deutschen Bestands-Wohnimmobilienmarktes geprägt. Ausführungen zu einzelnen Risikoaspekten finden sich insbesondere in den Risikohinweisen in diesem Verkaufsprospekt.

## PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERERS

Das Immobilien-Sondervermögen richtet sich an alle Anleger, auch an solche, die mit der Kapitalanlage in Immobilienwerte nicht vertraut sind. Soweit der Anleger noch keine Erfahrung mit der Anlage in Investmentanteile hat, empfehlen wir dem Anleger jedoch, sich vor dem Erwerb von Anteilen insoweit durch fachkundige Personen beraten zu lassen. Es richtet sich auch an erfahrene Anleger, die ein Produkt mit der von diesem Immobilien-Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie suchen. Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Das Immobilien-Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik. Die Anteile unterliegen grundsätzlich – insbesondere im Vergleich zu anderen Anlageformen – nur vergleichsweise geringen Wertschwankungen. Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass der Anteilwert durch Wertschwankungen oder Verluste unter die Einstandspreise sinkt und der Anleger dadurch Kapitalverluste erleidet. Das Risiko eines vollständigen Kapitalverlustes ist relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass es bei dem Immobilien-Sondervermögen zu einer Rücknahmeaussetzung oder einer Abwicklung kommen sollte. Der Anleger sollte in der Lage sein, derartige vorübergehende oder dauerhafte Verluste hinzunehmen. Der Anleger muss zudem in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen, die sich sowohl aus den Rücknahmebeschränkungen als auch aus der Möglichkeit einer Rücknahmeaussetzung und ggf. einer Liquidation des Immobilien-Sondervermögens ergeben bzw. ergeben können. Ausführungen zu einzelnen Risikoaspekten finden sich insbesondere in den Risikohinweisen in diesem Verkaufsprospekt.

## BEWERTER UND BEWERTUNGSVERFAHREN

### 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 für dieses Immobilien-Sondervermögen derzeit insgesamt vier externe Bewerter bestellt, welche die gesamten Immobilien des Immobilien-Sondervermögens bewerten. Angaben über die externen Bewerter finden Sie am Ende dieses Verkaufsprospektes. Die Gesellschaft behält sich vor, die Anzahl der Bewerter zukünftig zu ändern. Änderungen hinsichtlich der Anzahl und der Personen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Die Bestellung jedes Bewerter erfolgt grundsätzlich für drei Jahre, wobei für die Gesellschaft Sonderkündigungsrechte für den Fall bestehen, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Bestellung eines anderen Bewerter verlangt oder die Voraussetzungen für die Bestellung des Bewerter während des Bestellungszeitraums entfallen sollte. 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 eines externen Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 % seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerter, nicht überschreiten. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht 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 Immobilien-Sondervermögen bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, zum Kauf vorgesehene Immobilien;

- vierteljährlich die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien.

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

## BEWERTUNG VOR ANKAUF

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

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

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

## LAUFENDE BEWERTUNG

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

## BEWERTUNGSMETHODIK ZUR ERMITTLUNG VON VERKEHRSWERTEN BEI IMMOBILIEN

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der

Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Abschnitt „Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ entnommen werden.

## BESCHREIBUNG DER ANLAGEZIELE UND DER ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele des Immobilien-Sondervermögens werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein langfristiger Wertzuwachs eines breit diversifizierten Immobilienvermögens angestrebt. Die Gesellschaft wird zu diesem Zweck für das Immobilien-Sondervermögen mindestens zu 51% des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren. Dabei ist beabsichtigt, unter Ausnutzung unterschiedlicher Marktzyklen das Ertragspotenzial zu erhöhen sowie eine möglichst breite Risikostreuung zu erreichen.

Das Immobilien-Sondervermögen wird zunächst ausschließlich aus in der Bundesrepublik Deutschland belegenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bestehen. Weitere Staaten und der Anteil am Wert des Immobilien-Sondervermögens, der höchstens in dem jeweiligen Staat angelegt werden darf, kön-

nen im Wege der Änderung der Anlagebedingungen aufgenommen werden.

Das Immobilien-Sondervermögen investiert an etablierten und entwicklungsfähigen Standorten und strebt bei der Auswahl der Immobilien eine angemessene Streuung nach Größenordnung und örtlicher Belegenheit an.

Die Gesellschaft strebt auf den oben genannten Immobilienmärkten die Verteilung des Immobilienvermögens in einer Weise an, dass die Risiken in einem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Erträgen stehen. Insbesondere in der Aufbauphase des Immobilienvermögens und unter Berücksichtigung der Marktzyklen und des Angebots von Immobilien kann es jedoch zu erheblichen Ungleichgewichten in der Streuung des Immobilienvermögens kommen.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft, eine ausgewogene Mieterstruktur sowie eine Streuung nach Lage, Größe und Nutzung im Vordergrund der Überlegungen. Die Gesellschaft beabsichtigt, überwiegend in Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren, wobei auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft für das Immobilien-Sondervermögen auch unbebaute Immobilien für Projektentwicklungen erwerben.

Die Gesellschaft optimiert den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und -entwicklungen durch Gebäudemodernisierung, -umstrukturierung und -verkauf.

Der Anleger kann sich auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) über die Anlagegrenzen des Risikomanagements des Immobilien-Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Immobilien-Sondervermögens informieren.

Über die Tätigkeit im Rahmen der Anlagegrundsätze und der Anlagegrenzen der genehmigten Anlagebedingungen, über die gegenwärtige Ausrichtung der Anlagepolitik, über den gegenwärtigen Immobilienbestand sowie über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

In den Jahres- bzw. Halbjahresberichten wird die Gesellschaft gegebenenfalls auch eine Änderung der künftigen Anlagepolitik ankündigen.

Die Gesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und im Falle von unvermeidbaren Interessenkonflikten dafür zu sorgen, dass diese Konflikte

unter gebotener Wahrung der Interessen der Anleger gelöst werden. Zudem muss die Gesellschaft so organisiert sein, dass das Risiko von Interessenkonflikten zwischen der Gesellschaft und den Anlegern, zwischen verschiedenen Anlegern, zwischen einem Anleger und einem Sondervermögen oder zwischen zwei Sondervermögen möglichst gering ist.

**Es kann nicht zugesichert werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## ANLAGEGEGENSTÄNDE IM EINZELNEN

### Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
  - e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, bis zu 15 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstabe a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens.

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

2. Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Anlagegrenzen gilt zudem, daß fortlaufend mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften angelegt werden.

3. Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Werts des Immobilien-Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.
4. Die Gesellschaft darf für das Immobilien-Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Immobilien-Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.
5. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten wird die Gesellschaft keine Immobilien erwerben, die bereits vor Auflage des Immobilien-Sondervermögens durch die WERTGRUND Immobilien AG, die im Wege eines Auslagerungsvertrages für das Immobilien-Sondervermögen mit Dienstleistungen aus dem Bereich Asset Management beauftragt ist, im Asset Management betreut wurden.
2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 % des Kapitals und der Stimmrechte betragen.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilien-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 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung:
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Immobilien-Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien (mit Ausnahme von Nießbrauchsrechten) und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Immobilien-Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Kapitel „Immobilien“ dieses Prospektes), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigt.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Immobilien-Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Immobilien-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 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens gewährt.
8. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten wird die Gesellschaft keine Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, die bereits vor Auflage des Immobilien-Sondervermögens durch die

WERTGRUND Immobilien AG, die im Wege eines Auslagerungsvertrages für das Immobilien-Sondervermögen mit Dienstleistungen aus dem Bereich Asset Management beauftragt ist, im Asset Management betreut wurden.

### **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 Immobilien-Sondervermögens gehalten werden, 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen, sodass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

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

### **Liquiditätsanlagen**

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

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

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;

- Wertpapieren im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinslichen Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Abs. 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Immobilien-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 die 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 der Besonderen Anlagebedingungen genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten

### **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 (nachstehend „EU“ genannt) oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (nachstehend „EWR“ genannt) 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 denjenigen in der EU gleichwertig sind.

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

## Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder dort an organisierten Märkten zugelassen oder in diese einbezogen sind, sofern die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von den Europäischen Union, dem Bund, einem Immobilien-Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt:
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen EUR, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 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 Anlegerschutz bestehen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur, also eine sehr gute bis gute Bewertung 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 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens darf die Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

### **Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente**

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 % des Wertes des Immobilien-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 Ausstellern im Sinne des § 206 Abs. 2 KAGB (siehe nachstehenden Absatz) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Immobilien-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 Schuldver-

schreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

### **Investmentanteile**

Anteile an Investmentvermögen dürfen nur erworben werden, 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 Prozent in die folgenden Vermögensgegenstände:
  - aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben.
- (e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10% 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.



## Mindestliquidität

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

## KREDITAUFNAHME UND BELASTUNG VON VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

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

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

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

## DERIVATE ZU ABSICHERUNGSZWECKEN

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

Die Gesellschaft darf ausschließlich in Derivate in Form von Zinsswaps investieren. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

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

Zinsswaps dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von Zinsänderungsrisiken getätigt werden. Das KAGB und die DerivateV sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Immobilien-Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Immobilien-Sondervermögen ergibt. Da das Immobilien-Sondervermögen die vorstehenden Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier grundsätzlich nicht infrage. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an.

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

Die Gesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben. Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein. Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit ver-

gleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Wertes des Immobilien-Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Marktes als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert. Ansprüche des Immobilien-Sondervermögens gegen einen Zwischenhändler sind jedoch auf die Grenzen anzurechnen, auch wenn das Derivat an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt wird.

## WERTPAPIERDARLEHEN UND WERTPAPIER-PENSIONS-GESCHÄFTE

Wertpapierdarlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

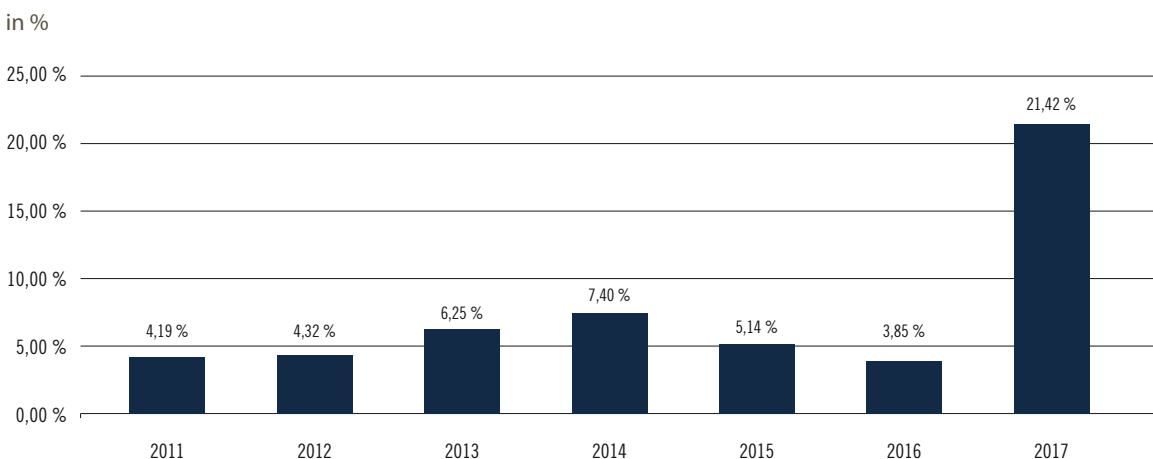
## SICHERHEITENSTRATEGIE

Für das Immobilien-Sondervermögen werden keine Wertpapierdarlehen, Wertpapier-Pensionsgeschäfte oder Derivatgeschäfte, bei denen die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens Sicherheiten entgegennimmt, abgeschlossen. Vor diesem Hintergrund kommt dem Thema Sicherheitenstrategie im Zusammenhang mit den vorgenannten Geschäften keine Bedeutung zu.

## WERTENTWICKLUNG

Die bisherige Wertentwicklung stellt sich folgendermaßen dar:

### Entwicklung der BVI-Rendite des WERTGRUND WohnSelect D vom 20. April 2010 bis 31. Dezember 2017



Dargestellt wird die einjährige BVI-Rendite jeweils zum Stichtag 31. Dezember. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt. Der Fonds wurde zum 20. April 2010 aufgelegt, sodass das Jahr 2010 kein vollständiges Geschäftsjahr war. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

**Die Gesellschaft wird über die Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens im jeweiligen Jahres- und Halbjahresbericht sowie auf der Homepage [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) berichten.**

**Die historische Wertentwicklung des Immobilien-Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.**

## EINSATZ VON LEVERAGE

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Immobilien-Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind im Abschnitt „Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen“ sowie „Derivate zu Absicherungszwecken“ dargestellt.

Der Leverage des Immobilien-Sondervermögens wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet er die Summe der absoluten Werte aller Positionen des Immobilien-Sondervermögens, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen mit-

einander 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). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus § 9 der Allgemeinen Anlagebedingungen und den §§ 7 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Immobilien-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um 200 %, und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Immobilien-Sondervermögens seinen Nettoinventarwert nicht um 200 % übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## BÖRSEN UND MÄRKTE

Die Gesellschaft hat die Anteile des Immobilien-Sondervermögens nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Gesellschaft hat keine Kenntnis davon, dass die Anteile ohne ihre Zustimmung in organisierten Märkten gehandelt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile dennoch an Märkten gehandelt werden. Die Gesellschaft übernimmt für den Handel der Anteile an einer Börse oder an einem organisierten Markt keine Verantwortung.

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

## TEILFONDS

Das Immobilien-Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

## ANTEILE

### ANTEILKLASSEN UND FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

Die Gesellschaft hat die Anleger des Fonds 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 „Anteil Ausgabe und -rücknahme“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

### SAMMELURKUNDE

Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilsklasse werden ausschließlich in einer Sammelurkunde verbrieft. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Gesellschaft. Alle ausgegebenen Anteile haben die gleichen Rechte. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

## AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE

### Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Sie können bei der Verwahrstelle und durch die Vermittlung sonstiger Dritten erworben werden. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags, der bis zu 5 % des Anteilwertes betragen kann (Ausgabepreis), entspricht. Die Ausgabe von Anteilen erfolgt prinzipiell börsentäglich, jedoch nach Maßgabe des nachstehend beschriebenen CashCALL-Verfahrens. Die Gesellschaft behält sich jedoch unabhängig davon vor, jederzeit 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 währenddessen keine Ausgabe von Anteilen erfolgen. Bei Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels ist die Anteil Ausgabe dagegen weiterhin möglich.

Im Interesse einer angemessenen Liquiditätssteuerung, zum Schutz des Fonds und seiner Anleger und zur Vermeidung einer unerwünscht hohen Liquidität im Sondervermögen hat die Gesellschaft am 25. März 2015 die Ausgabe neuer Anteile des Sondervermögens gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen vorübergehend eingestellt. Diese Einstellung der Anteilscheinausgabe dauert derzeit noch bis auf Weiteres an. Um auch in Zukunft unerwünscht hohe Mittelzuflüsse effektiv verhindern zu können und gleichzeitig ein möglichst nachhaltiges und für den Fonds und seine Anleger transparentes Liquiditätsmanagement sicherstellen zu können, wendet die Gesellschaft ab dem 1. März 2016 für das Immobilien-Sondervermögen ein sogenanntes „CashCALL-Verfahren“ an.

Im Rahmen des CashCALL-Verfahrens wird die Aussetzung der Anteilscheinausgabe zunächst dauerhaft aufrechterhalten. Die Gesellschaft wird den Bestand der Liquidität im Immobilien-Sondervermögen wie auch den Liquiditätsbedarf im Rahmen des Liquiditätsmanagements kontinuierlich überwachen. Ergibt sich im Laufe der Zeit für das Immobilien-Sondervermögen ein Liquiditätsbedarf (z.B. für den geplanten Erwerb oder die Sanierung einer Immobilie), wird die Gesellschaft auf der Homepage des Sondervermögens ([www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)) einen CashCALL veröffentlichen. Im Rahmen der Veröffentlichung wird die Gesellschaft sowohl den Zeitpunkt, ab dem für das Sondervermögen wieder Anteile ausgegeben werden, als auch den Betrag, der im Rahmen des CashCALLs durch Ausgabe neuer Anteile am Immobilien-Sondervermögen eingeworben werden soll („angestrebte Zeichnungssumme“), mitteilen. Ab dem in der Veröffentlichung bestimmten Zeitpunkt ist die Ausgabe von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen bis zu dem Tag, an dem die angestrebte Zeichnungssumme erreicht oder überschritten wird, wieder möglich. Ab dem Tag, der auf das Erreichen bzw. das Überschreiten der angestrebten Zeichnungssumme folgt, wird die Gesellschaft die Ausgabe neuer Anteile des Sondervermögens gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen erneut bis zum nächsten CashCALL einstellen. Kaufaufträge für Anteile am Immobilien-Sondervermögen, die erst nach dem Ende der CashCALL-Phase zugehen, werden damit nicht mehr ausgeführt, es sei denn, dass der betroffene Anleger im Rahmen des nachstehend beschriebenen Avis-Verfahrens eine positive Gegenbestätigung erhalten hat.

Anleger des Immobilien-Sondervermögens und am Erwerb eines Anteils am Immobilien-Sondervermögens Interessierte können in der in der Verkündung (Veröffentlichungstag) des CashCALLs jeweils bekanntgegebenen Avis-Periode der Gesellschaft ihr Interesse am Kauf unter Verwendung eines auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens ([www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)) verfügbaren Formulars mit der Bezeichnung „Zeichnungs-Avis“ mitteilen. Das Zeichnungs-Avis stellt noch keine rechtlich verbindliche Zeichnung von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen dar und bindet weder den Anleger bzw. den am Erwerb eines Anteils am Immobilien-Sondervermögen Interessierten noch die Gesellschaft. Die

Gesellschaft wird Zeichnungs-Avis von Anlegern und am Erwerb eines Anteils am Immobilien-Sondervermögens Interessierter, deren Zeichnungs-Avis außerhalb der jeweils bekanntgegebenen Avis-Periode zugegangen ist, nicht berücksichtigen.

Die Gesellschaft ist weder allgemein noch im Rahmen des CashCALL-Verfahrens verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen auszuführen bzw. durch die Verwahrstelle ausführen zu lassen. Die Gesellschaft behält sich ausdrücklich vor, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Immobilien-Sondervermögen auch ohne Angabe von Gründen zurückzuweisen, z.B. zum Zwecke einer effektiven Liquiditätssteuerung. Insbesondere im Falle großvolumiger Kaufaufträge oder bei Kaufaufträgen von bekannten oder unbekanntem Anlegern oder Anlegergruppen, bei denen die Gesellschaft eine Absicht zur lediglich vorübergehenden/kurzfristigen Anlage von Geldern in Anteilen am Immobilien-Sondervermögen vermutet, kann sie von diesem Recht Gebrauch machen. Die Gesellschaft wird jedes ihr vorgelegte Zeichnungs-Avis nach Abschluss der jeweiligen Avis-Periode per Telefax gegenbestätigen und dem Anleger bzw. dem am Erwerb Interessierten mitteilen, ob er im Rahmen des folgenden CashCALLs mit seinem Kaufwunsch zum Zuge kommt. Der mit der entsprechend positiven Gegenbestätigung ausgestattete Anleger bzw. der am Erwerb eines Anteils am Immobilien-Sondervermögen Interessierte kann sodann während der CashCALL-Phase den entsprechend zusätzlich erforderlichen Kaufauftrag (Kauforder) für Anteile am Immobilien-Sondervermögen auf dem üblichen Weg platzieren.

## **Rücknahme von Anteilen**

Durch das Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) und die hieraus resultierende Umstellung der Anlagebedingungen wurden für das Immobilien-Sondervermögen mit Wirkung zum 1. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Danach waren Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich („Freibetragsgrenze“). Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB gilt anders noch als zuvor nunmehr für neu erworbene Anteile eine Mindesthaltefrist auch bei Beträgen unterhalb von 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr, d.h., auch für Kleinbeträge muss nun eine unwiderrufliche Rückgabebekräftigung mit einer Frist von 12 Monaten abgegeben werden und der Anleger muss eine Haltedauer von 24 Monaten nachweisen. Für Anteile, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Anteile im Wert von bis zu 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr ohne eine Mindesthaltefrist nach den Regelungen der zu diesem Zeitpunkt geltenden Vertragsbedingungen zurückgeben zu können.

Im Einzelnen gilt zur Rücknahme von Anteilen daher Folgendes:

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

Anteilrückgaben von Altanteilen sind bis zu einem Betrag von 30.000 EUR je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben von Altanteilen für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, sind sie erst dann möglich, wenn der Anleger die Altanteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist“) lang gehalten hat.

Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen entspricht. Rücknahmestelle ist die depotführende Stelle.

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

Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung 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 von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist also weiterhin nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen möglich.

### **Regelung zur Rücknahme von Anteilen für nach dem 21. Juli 2013 erworbene Anteile:**

Anteilrückgaben sind erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („Mindesthalte-

frist“). Der Anleger hat seiner Rücknahmestelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen 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 entspricht, für Rechnung des Immobilien-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 ausdrücklich hingewiesen.**

## **ORDER-ANNAHMESCHLUSS**

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 Immobilien-Sondervermögen ist auf der Homepage der Gesellschaft unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) veröffentlicht. Er kann von der Gesellschaft jederzeit geändert werden.

## ERMITTLUNG DES AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISES

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle börsentäglich den Wert der zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Nettoinventarwert). Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Bewertungstage für die Anteile des Immobilien-Sondervermögens sind alle Börsentage. Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Heilige Drei Könige, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1.Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Mariä Himmelfahrt, Tag der Deutschen Einheit, Allerheiligen, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester abgesehen.

## VERFAHREN BEI DER VERMÖGENSBEWERTUNG

### BEWERTUNG VON IMMOBILIEN, BAULEISTUNGEN, BETEILIGUNGEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN UND LIQUIDITÄTSANLAGEN

#### Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt. Weichen bei einer Bewertung durch zwei externe Bewerter die von diesen jeweils ermittelten Werte voneinander ab, so setzt die Gesellschaft die Immobilien mit dem arithmetischen Mittel der beiden ermittelten Werte an.

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 2 Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Immobilien-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaf-

fungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

#### Bauleistungen

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

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 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 Immobilien-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem bzw. den externen Bewerter(n) festgestellt wurde. Weichen bei einer Bewertung durch zwei externe Bewerter die von diesen jeweils ermittelten Werte voneinander ab, so setzt die Gesellschaft die Immobilien mit dem arithmetischen Mittel der beiden ermittelten Werte an.

#### LIQUIDITÄTSANLAGEN

##### An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Immobilien-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.

### Nicht an Börsen oder in organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs

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

## BESONDERE BEWERTUNGSREGELN FÜR EINZELNE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### Nicht notierte Schuldverschreibungen

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

### Geldmarktinstrumente

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

### Derivate

Die Gesellschaft darf Derivate nur in Form von Zinsswaps zur Absicherung einsetzen. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden. Da die eingesetzten Zinsswaps nur der Absicherung dienen, kommt diesen regelmäßig kein eigener Wert zu.

### Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

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.

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

### Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft wird in keinerlei auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände investieren.

### Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für das Immobilien-Sondervermögen nicht abgeschlossen.

### Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

### Abweichung von den besonderen Bewertungsregeln in besonderen Fällen

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

## AUSGABEAUFSCHLAG/RÜCKNAHMEABSCHLAG

### Ausgabeaufschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,00 % (derzeit 5,00 %) des Anteilwertes. Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Immobilien-Sondervermögens dar. Er wird zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft sowie zur Abgeltung von Vertriebsleistungen der Gesellschaft und Dritter verwendet.

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 beim Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

### Rücknahmeabschlag

Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag.

## VERÖFFENTLICHUNG DER AUSGABE- UND RÜCKNAHMEPREISE

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Gesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) veröffentlicht.

## KOSTEN BEI AUSGABE UND RÜCKNAHME DER ANTEILE

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

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

## RÜCKNAHMEAUSSETZUNG UND BESCHLÜSSE DER ANLEGER

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 12 Abs. 7 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn:

- eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Immobilien-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 Immobilien-Sonder-

vermögens, 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 (§ 12 Abs. 8 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert um bis zu 10 % unterschreiten.

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

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Immobilien-Sondervermögen. Das Immobilien-Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt.

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

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form, informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mangels Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Immobilien-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 unwider-



ruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn, außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 % der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter „www.wohnselect.de“ bekannt gemacht.

## LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem. Die Gesellschaft hat für das Immobilien-Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Immobilien-Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Immobilien-Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Immobilien-Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung der unter Abschnitt „Anlageziele, -strategie, -grundsätze und -grenzen“ 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 jederzeit kurzfristig veräußert werden können. Aufgrund der überwiegenden Investition in beschränkt liquide Vermögensgegenstände ist das Sondervermögen ebenfalls nur eingeschränkt liquide. Der beschränkten Liquidierbarkeit des Sondervermögens wird durch die Mindesthaltungsdauer der Anteile von 24 Monaten, die Rückgabefrist von 12 Monaten sowie die Möglichkeit der Rücknahmeaussetzung Rechnung getragen.

Das Liquiditäts-Managementsystem umfasst folgende Grundsätze und Verfahren:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Immobilien-Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der

Liquidität anhand der im Immobilien-Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und berücksichtigt dabei die gesetzlich vorgegebenen Liquiditätsquoten. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht, sofern in Zielfonds investiert wird, hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch ein erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger und anderer Risiken ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt u.a. auch die Auswirkungen von Großabrufisiken.
- Die Gesellschaft hat für das Immobilien-Sondervermögen adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt.
- Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote und den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze mindestens jährlich und aktualisiert diese bei Bedarf entsprechend.

Die Gesellschaft führt quartalsweise Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Immobilien-Sondervermögens bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden u.a. Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich 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 Immobilien-Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen sowie die Aussetzung der Rücknahme sind im Abschnitt „Anteile – Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ sowie im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Risikohinweise“ erläutert.

## KOSTEN

### Verwaltungs- und sonstige Kosten

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,15 % des Durchschnittswertes des Immobilien-Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
2. Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens ferner eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten, wenn ein Vergleich des Anteilwertes am ersten Tag eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am letzten Tag desselben Geschäftsjahres (Abrechnungsperiode) eine Anteilwertentwicklung von mehr als 4,2 % (Schwellenwert) ergibt. Die Anteilwertentwicklung ist nach der BVI-Methode<sup>1</sup> zu ermitteln und berücksichtigt dementsprechend sowohl in dem betreffenden Geschäftsjahr erfolgte Ausschüttungen als auch die zwischen Beginn und Ende dieses Geschäftsjahres eingetretenen Veränderung des Anteilwertes. Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt 30 % des 4,2 % übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung eines Geschäftsjahres.

Übersteigt die nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes ermittelte Anteilwertentwicklung in einer Abrechnungsperiode nicht 4,2 %, so erhält die Gesellschaft keine erfolgsabhängige Vergütung. Entsprechend der Berechnung gemäß dem vorstehenden ersten Unterabsatz bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die negative Differenz zwischen 4,2 % und der tatsächlichen Wertentwicklung pro Anteil errechnet und – für die Zwecke der künftigen Errechnung der erfolgsabhängigen Vergütung – auf das nächste Geschäftsjahr vorgetragen. Für das nachfolgende Geschäftsjahr erhält die Gesellschaft nur dann eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anteilwertentwicklung des betreffenden Geschäftsjahres, abzüglich des negativen Vortrages aus

dem vorangegangenen Geschäftsjahr, 4,2 % übersteigt. In diesem Fall besteht der Vergütungsanspruch aus der Differenz beider Beträge. Ein verbleibender negativer Betrag pro Anteil wird wieder auf das nachfolgende Geschäftsjahr vorgetragen. Ergibt sich am Ende des nachfolgenden Geschäftsjahres erneut eine negative Differenz, so wird der vorhandene negative Vortrag um diesen Differenzbetrag erhöht; dies gilt entsprechend für die Folgejahre. Bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs werden negative Vorträge der vorangegangenen fünf Abrechnungsperioden berücksichtigt.

Ein positiver Betrag pro Anteilwert, der nicht entnommen werden kann, wird ebenfalls in das nächste Geschäftsjahr vorgetragen. Entsprechend dem Ergebnis eines täglichen Vergleichs wird eine angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Immobilien-Sondervermögen zurückgestellt. Liegt die Anteilwertermittlung während des Geschäftsjahres unter 4,2 %, so wird eine in diesem Geschäftsjahr bisher zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung entsprechend dem täglichen Vergleich wieder aufgelöst. Die am Ende des Geschäftsjahres bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann dem Immobilien-Sondervermögen entnommen werden.

### Vergütung der Verwahrstelle und dem Immobilien-Sondervermögen belastbare Aufwendungen

1. Im Falle des Erwerbs oder Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Falle des Umbaus und der Projektentwicklung von Immobilien kann die Gesellschaft folgende Vergütungen verlangen:
  - a) Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien erworben, veräußert oder umgebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.  
  
Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch Immobilien-Gesellschaften ist der Kaufpreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie entsprechend dem Anteil der für das Immobilien-Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.
  - b) Werden für das Immobilien-Sondervermögen direkt oder durch eine Immobilien-Gesellschaft Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,5 % des Kaufpreises beanspruchen.
  - c) Bei für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Immobilien) kann die Gesellschaft bis zu 1,5 % der Bau- und

<sup>1</sup> Die Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Diese international anerkannte Standard-Methode ermöglicht eine einfache, nachvollziehbare und exakte Berechnung. Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres und seinem Wert am Ende des Geschäftsjahres. Ausschüttungen werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. So ist die Vergleichbarkeit der Wertentwicklungen ausschüttender und thesaurierender Fonds sichergestellt. Die Wertentwicklung wird auf Basis der ermittelten Anteilwerte berechnet.

Baunebenkosten (einschließlich des Immobilienkaufpreises) als Vergütung verlangen.

Kaufpreis in vorstehendem Sinne sind neben der zu entrichtenden Kaufpreiszahlung auch etwaige an deren Statt zu erbringende, verkehrübliche geldwerte Gegenleistungen, insbesondere vereinbarungsgemäß übernommene Darlehen.

2. Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,025 % des Durchschnittswertes des Immobilien-Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens jedoch 45.000 EUR p.a. (monatlich anteilig ab Fondsauflage).
3. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen auch die folgenden Aufwendungen zulasten des Immobilien-Sondervermögens:
  - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern, insbesondere eine anfallende Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Notar und Grundbuchamt, die durch einen Übergang des Immobilien-Sondervermögens auf die Verwahrstelle gemäß § 100 KAGB verursacht werden);
  - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen) zzgl. externe Rechts- und Steuerberatungskosten;
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
  - d) bankübliche Depotgebühren;
  - e) Kosten der externen Bewerter;
  - f) Kosten für den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
  - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - h) Kosten für die Prüfung des Immobilien-Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
  - i) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;

j) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs (a) gleichgestellt;

k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.

4. Die Regelungen des vorstehenden Absatzes 3 Buchstabe d) und 3 Buchstabe e) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise im Hinblick auf die von ihr gehaltenen Immobilien.

Für die Berechnung des Aufwendersersatzes gemäß Absatz 3 Buchstabe d) und 3 Buchstabe e) ist auf die Höhe der Beteiligung des Immobilien-Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zulasten des oder der Immobilien-Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

### Sonstige Informationen

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zulasten des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Immobilien-Sondervermögen nach dem Verkaufsprospekt zusätzlich belastet werden können. Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen. Transaktionskosten werden dem Immobilien-Sondervermögen belastet.

Gemäß § 12 Abs. 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ erhält die Gesellschaft unter den dort genannten Voraussetzungen für die Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens am Ende eines Geschäftsjahres eine erfolgsbezogene Vergütung, die sich auf die Anteilwertsteigerung in dem betreffenden Geschäftsjahr bezieht, sowie gemäß § 12 Abs. 3 der „Besonderen Anlagebedingungen“ eine zusätzliche Vergütung u. a. für den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien (siehe auch Kapitel „Verwaltungs- und sonstige Kosten“). Zusätzlich zur Gesamtkostenquote werden im Jahresbericht diese erfolgsabhängige Vergütung und die zusätzliche Vergütung offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen.

Die Gesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Immobilien-Sondervermögen geleisteten Vergütungen und des Ausgabeaufschlages für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vertriebs- und Vertriebsfolgeprovision.

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

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

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

### Vergütungspolitik

Die Gesellschaft hat für ihre Geschäftsführer und ihre Mitarbeiter Vergütungssysteme festgelegt. Übergeordnetes Ziel der Vergütungssysteme ist es neben der Erfüllung regulatorischer Vorgaben die Förderung eines nachhaltigen und risikobewussten Verhaltens der Mitarbeiter sowie die Ausrichtung am Geschäftsmodell, am nachhaltigen Erfolg und an der Risikostruktur der Gesellschaft. Gleichzeitig soll Leistung belohnt und motivierte Mitarbeiter an das Unternehmen gebunden werden, ohne dabei Anreize zum Eingehen unerwünschter Risiken zu geben. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft befindet sich damit im Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, den Werten und den Interessen der Gesellschaft und der von ihr verwalteten AIFs.

Es wurde darüber hinaus ein Vergütungsausschuss eingerichtet. Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind in der Vergütungsrichtlinie niedergelegt.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.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.

## ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

### Ermittlung der Erträge

Das Immobilien-Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

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

### Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Immobilien-Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und -abflüssen schwankt. Anderenfalls würde jeder Mittelzu-

fluss in den Fonds während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre, Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um das zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

### Verwendung der Erträge

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Immobilien-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. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.
2. 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 % der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden.
4. Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.
5. Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes des Immobilien-Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Immo-

lien-Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 % der in Absatz 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

### Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

### Gutschrift der Ausschüttungen

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

## KURZANGABEN ÜBER STEUERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Zum 1.1.2018 tritt die Investmentsteuerreform in Kraft, durch die das Investmentsteuerrecht wesentlich geändert wird. Die nachstehenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften stellen ausschließlich die ab dem 1.1.2018 geltende Rechtslage dar.

Die nachstehenden Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig<sup>1</sup> sind. Die nachstehende Darstellung der steuerlichen Vorschriften erfolgt in allgemeiner Weise, die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt jedoch im Einzelfall 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. Dem ausländischen Anleger<sup>2</sup> empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Die Gesellschaft übernimmt keine individuelle steuerliche Beratung der Anleger. Die Gesellschaft wird die Darstellung der steuerlichen

<sup>1</sup> Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

<sup>2</sup> Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Vorschriften im Rahmen zukünftiger Überarbeitungen dieses Verkaufsprospektes bei Bedarf anpassen; darüberhinausgehende Informationen der einzelnen Anleger über etwaige zukünftige Änderungen der steuerlichen Vorschriften erfolgen nicht.

## **DARSTELLUNG DER RECHTSLAGE AB DEM 1. JANUAR 2018**

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d.h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31. Dezember 2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15%. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15% bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investorerträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,00 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,00 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile.

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

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

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

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

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

### **AUSSCHÜTTUNGEN**

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Ausschüttungen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,0 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

### **VORABPAUSCHALEN**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des 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% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis 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 steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Vorabpauschalen steuerfrei.

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

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,00 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602,00 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

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

#### VERÄUßERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

Werden Anteile an dem Fonds nach dem 31. Dezember 2017 veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25%. Dies gilt sowohl für Anteile, die vor dem 1. Januar 2018 erwor-

ben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, als auch für nach dem 31. Dezember 2017 erworbene Anteile.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind 60% der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen, die vor dem 1. Januar 2018 erworben wurden und die zum 31. Dezember 2017 als veräußert und zum 1. Januar 2018 wieder als angeschafft gelten, ist zu beachten, dass im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung auch die Gewinne aus der zum 31. Dezember 2017 erfolgten fiktiven Veräußerung zu versteuern sind, falls die Anteile tatsächlich nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden sind.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25% (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei einer Veräußerung der vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteile nach dem 31. Dezember 2017 ist der Gewinn, der nach dem 31. Dezember 2017 entsteht, bei Privatanlegern grundsätzlich bis zu einem Betrag von 100.000 EUR steuerfrei. Dieser Freibetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Gewinne gegenüber dem für den Anleger zuständigen Finanzamt erklärt werden.

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

#### Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

##### ERSTATTUNG DER KÖRPERSCHAFTSTEUER DES FONDS

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirt-

schaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der Körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile ist, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70% bestanden.

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

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen 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.

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

### AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. Körperschaftsteuer- und gewerbsteuerpflichtig.

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

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

### 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% des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis 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 gewerbsteuerpflichtig.

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

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

### VERÄUßERUNGSGEWINNE AUF ANLEGEREBENE

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

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

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

### NEGATIVE STEUERLICHE ERTRÄGE

Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich.

### ABWICKLUNGSBESTEUERUNG

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen nur insoweit als Ertrag, wie in ihnen der Wertzuwachs eines Kalenderjahres enthalten ist.



## ZUSAMMENFASSENDE ÜBERSICHT FÜR DIE BESTEUERUNG BEI ÜBLICHEN BETRIEBLICHEN ANLEGERGRUPPEN

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>Inländische Anleger</b>			
Einzelunternehmer	<b>Kapitalertragsteuer:</b> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Einkommensteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60 % bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80 % wird berücksichtigt)		<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist, ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer / 30 % für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80 % für Körperschaftsteuer / 40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<b>Kapitalertragsteuer:</b> Abstandnahme		
	<b>Materielle Besteuerung:</b> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilieneträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

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

## STEUERAUSLÄNDER

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>1</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

## KIRCHENSTEUER

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## AUSLÄNDISCHE QUELLENSTEUER

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

## FOLGEN DER VERSCHMELZUNG VON SONDERVERMÖGEN

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>2</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

## 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 daher im Auftrag der G20 in 2014 einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuer-

sachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde von mehr als 90 Staaten (teilnehmende Staaten) im Wege eines multilateralen Abkommens vereinbart. Außerdem wurde er 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 grundsätzlich ab 2016 mit Meldepflichten ab 2017 an. Lediglich einzelnen Staaten (z.B. Österreich und die Schweiz) wird es gestattet, den CRS ein Jahr später anzuwenden. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt und wendet diesen ab 2016 an.

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

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

<sup>1</sup> § 37 Abs. 2 AO

<sup>2</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleiten.

## GRUNDERWERBSTEUER

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

## DIENSTLEISTER

### Delegation von Tätigkeiten

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

- Die Gesellschaft nutzt im Rahmen ihrer Tätigkeiten zur rechtlichen Beratung verschiedene inländische Rechtsanwaltskanzleien. Die Auswahl der jeweiligen Rechtsanwaltskanzleien erfolgt dabei im Einzelfall.
- Die Gesellschaft nutzt im Rahmen ihrer Tätigkeiten zur steuerlichen Beratung verschiedene inländische Steuerberater. Die Auswahl der jeweiligen Steuerberater erfolgt dabei im Einzelfall.

Die Pflichten der Dienstleister bestimmen sich nach dem jeweiligen Auftrag. Unmittelbare Rechte der Anleger bestehen gegen die Dienstleister nicht.

### Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Das Asset und Property Management sowie den Vertrieb von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen auf die WERTGRUND Immobilien AG. Diese hat das Property Management für die zum Immobilien-Sondervermögen gehörenden Immobilien auf die WERTGRUND Immobilien Verwaltungs GmbH unterausgelagert.
- Informationstechnologie und Datenverarbeitung auf die PGIM Real Estate Germany AG
- Risikomanagement auf die PGIM Real Estate Germany AG
- Funktion des Geldwäschebeauftragten auf die PGIM Real Estate Germany AG
- Interne Revision auf die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Fondsbuchhaltung und -administration auf die acb GmbH

Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus den vorgenannten Auslagerungen ergeben:

- Die Interessen der beauftragten Dienstleister können ggf. mit den Interessen der Gesellschaft oder den Interessen der Anleger kollidieren. Dies gilt insbesondere auch für den Asset Manager, da dieser neben dem Asset Management für das Immobilien-Sondervermögen auch für Immobilienbestände Dritter das Asset Management wahrnimmt.
- Interessen von Mitarbeitern des Auslagerungsunternehmens können mit den Interessen der anderen Anleger kollidieren. Die Gesellschaft hat Regeln zu Mitarbeitergeschäften aufgestellt, die auch für die Mitarbeiter des Auslagerungsnehmers gelten.
- Die PGIM Real Estate Germany AG ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen. Wirtschaftliche Interessen der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen können ggf. mit den Interessen der Anleger kollidieren.
- Die Übertragung der Funktion der Internen Revision auf einen externen Dienstleister soll Interessenkonflikten gerade vorbeugen. Gleichwohl können naturgemäß Meinungsverschiedenheiten zwischen der Gesellschaft und dem Dienstleister nicht ausgeschlossen werden.

Darüber können die im folgenden Abschnitt genannten Interessenkonflikte auch in Bezug auf die Auslagerungsbeziehungen bestehen.

## INTERESSENKONFLIKTE

Bei der Gesellschaft können folgende Interessenkonflikte entstehen:

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

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

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

- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsp performance („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,
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang.

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

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

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die 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;
  - Genehmigungsverfahren und Dokumentation;
- 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.

## **BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER**

1. Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sowie etwaige Zwischenberichte sind bei der Gesellschaft sowie bei der Verwahrstelle erhältlich.
2. Das Geschäftsjahr des Immobilien-Sondervermögens endet am 28./29.Februar eines jeden Jahres.
3. Mit der Abschlussprüfung wurde PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.
4. Auflösungs- und Abwicklungsberichte sind bei der Verwahrstelle erhältlich.

## **REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG, VERSCHMELZUNG UND ÜBERTRAGUNG DES IMMOBILIEN-SONDERVERMÖGENS**

### **Auflösung des Immobilien-Sondervermögens**

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Immobilien-Sondervermögens zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Immobilien-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 Mehrheitsbeschlusserklären. Das Verfahren ist im Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen verlangen.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Immobilien-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 Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögen aussetzt. Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 1. Januar 2013 erklärt werden oder noch andauern.

In diesen Fällen geht das Immobilien-Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Immobilien-Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

### **Verfahren bei Auflösung des Immobilien-Sondervermögens**

Wird das Immobilien-Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) 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 Immobilien-Sondervermögens abzüglich der noch durch das Immobilien-Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Immobilien-Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Immobilien-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 Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) 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.

### **Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens**

Alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Immobilien-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 Immobilien-Sondervermögens auf das Immobilien-Sondervermögen übertragen werden. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann auch ein anderer Übertragungstichtag gewählt werden.

Bevor dieses Immobilien-Sondervermögen mit einem anderen verschmolzen wird, muss die Gesellschaft nach Wahl des Anlegers entweder:

- die Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens zu tauschen, dessen Anlagegrundsätze mit den Anlagegrundsätzen dieses Immobilien-Sondervermögens vereinbar sind, oder
- die Anteile ohne weitere Kosten zurücknehmen.

### **Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen**

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des Immobilien-Sondervermögens „WERTGRUND WohnSelect D“ vereinbar sind.

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 sind zudem die wesentlichen Anlegerinformationen 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 Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der

Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 % des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Kapitalgesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus auf der Homepage des Immobilien-Sondervermögens unter [www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de) bekannt, wenn das Immobilien-Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ einen anderen Fonds aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Immobilien-Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die den aufnehmenden oder neu gegründeten Fonds 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 Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

## **ZUSÄTZLICHE INFORMATIONSPFLICHTEN NACH § 300 KAGB**

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

## **ÜBERTRAGUNG DES FONDS**

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen gemäß § 100b KAGB 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 Fonds bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form, informiert. Der Zeitpunkt, zu dem die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtli-

che Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf den Fonds gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

## **WEITERE SONDERVERMÖGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT VERWALTET WERDEN**

Von der Gesellschaft werden neben dem Sondervermögen „WERTGRUND WohnSelect D“ derzeit noch drei Spezialfonds, welche ebenfalls nicht Inhalt dieses Verkaufsprospektes sind, verwaltet.

**GREMIEN****KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Pramerica Property Investment GmbH  
 Wittelsbacherplatz 1  
 D-80333 München  
 Tel.: +49 89 28645-0  
 Fax: +49 89 28645-150

Handelsregister München  
 HRB 149356  
 Gegründet am 3. September 2003

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital  
 zum 31. Dezember 2015: 25 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
 zum 31. Dezember 2015: 3.080 TEUR

**GESELLSCHAFTER**

100 % PGIM Real Estate Germany AG (bis zum 19. Mai 2016  
 firmierend unter Pramerica Real Estate International AG)

**GESCHÄFTSFÜHRUNG**

**Dominik Brambring**  
 Mitglied des Vorstands der  
 PGIM Real Estate Germany AG

**Andreas Weber**  
 Leiter Fonds Administration Kontinentaleuropa

**Martin Matern**  
 Chief Financial Officer Europe and Asia  
 Mitglied des Vorstands der  
 PGIM Real Estate Germany AG  
 Director PGIM Real Estate Luxembourg S.A.

**AUFSICHTSRAT DER  
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

**Sebastiano Ferrante**  
 Vorsitzender  
 Mitglied des Vorstands der  
 PGIM Real Estate Germany AG

**Dr. Marc Oliver Wenk**  
 Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
 Stellvertretender Vorsitzender  
 als unabhängiges Mitglied

**Maxie Soltmann**  
 Director Business Development  
 PGIM Real Estate Germany AG

**VERWAHRSTELLE**

CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München

Gezeichnetes Kapital  
 zum 31. Dezember 2016: 2.041.606 TEUR

Haftendes Eigenkapital  
 zum 31. Dezember 2016: 35.543 TEUR

**ABSCHLUSSPRÜFER**

PricewaterhouseCoopers GmbH  
 Aktiengesellschaft  
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
 Bernhard-Wicki-Straße 8  
 D-80636 München

**IMMOBILIENVERWALTUNG  
(ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT)**

WERTGRUND Immobilien AG  
 Maximilianstraße 21a  
 D-82319 Starnberg  
 Tel.: +49 8151 99894-31  
 Fax: +49 8151 99894-32

## Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Pramerica Property Investment GmbH, München  
(„Gesellschaft“)

für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen WERTGRUND WohnSelect D,

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. Der Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. Hingegen ist eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 22 KAGB zulässig.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen und dem KAGB.

## § 2 VERWAHRSTELLE

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
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 Vermögensgegenständen nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

## § 3 BEWERTER

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines 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 zeit-

nah 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 Abs. 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 gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

#### § 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 Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
  - e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
  - f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 % des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 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.
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 Kommunal-schuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Emittenten vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

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 Prozent in die folgenden Vermögensgegenstände:

aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,

bb) Geldmarktinstrumente,

cc) Bankguthaben.

(e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % 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 Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,

b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

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

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank oder von einem anderen in den Besonderen Anlagebedingungen genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 200 und 201 KAGB abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wah-

zung der Interessen der Anleger gewährleistet ist und von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

## § 8 WERTPAPIER-PENSIONS-GESCHÄFTE

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 VERMÖGENSGEGENSTÄNDEN

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 Verkehrs-

wertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## § 10 VERSCHMELZUNG

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
  - a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
  - b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
  - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder
  - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

## § 11 ANTEILE

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Anteile können verschiedene Ausstattungsmerkmale, 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 Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.

4. Die Recht der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

## **§ 12 AUSGABE UND RÜCKNAHME VON ANTEILEN, RÜCKNAHMEAUSSETZUNG**

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen.

3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist ausschließlich nach Maßgabe von Satz 2 möglich. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist 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 Rücknahmeterminein 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. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist weiterhin nach Maßgabe der Bestimmungen in Absatz 4 und 5 möglich.

4. Vorbehaltlich des Absatzes 5 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmeterminein verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.

5. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, erst nach Ablauf einer Mindesthaltfrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabe-

erklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmeterminein 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.

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

7. 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).

8. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % 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.

9. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 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.
10. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzuge-rechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
4. Der Abrechnungstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrages folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungstichtag 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.

## § 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.

## § 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 den wesentlichen Anlegerinformationen 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 auszuführen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen 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 bekannt gemacht. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Übertragung unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. 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, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft diese ändern, wenn sie die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Immobilien-Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von ihr oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird.
2. Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.



3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.
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 drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

## **§ 19 ERFÜLLUNGORT**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Pramerica Property Investment GmbH, München  
(„Gesellschaft“)

für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen  
WERTGRUND WohnSelect D,

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

## ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende in der Bundesrepublik Deutschland belegene 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. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

3. Bei der Auswahl der Immobilien soll die Gesellschaft eine angemessene Risikostreuung der Immobilien sowohl nach ihrer regionalen Belegenheit als auch nach der Art ihrer Nutzung und ihrer Größe anstreben, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

4. Vorbehaltlich der in den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt werden.

### § 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 Nießbrauchsrechten 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 gewährten Darlehen 25 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

### § 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 Grundstücks verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung ermöglicht wird.

#### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 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 steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 dürfen nicht auf Fremdwährung lauten.

#### § 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen keinem Währungsrisiko unterliegen.

#### § 6 Wertpapiere öffentlicher Emittenten

Die Gesellschaft macht von der Möglichkeit gemäß § 6 Abs. 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen, mehr als 35 % des Werts des Sondervermögens in Wertpapiere und Geldmarktinstrumente öffentlicher Emittenten anzulegen, keinen Gebrauch.

#### § 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft darf ausschließlich in Derivate in der Form von Zinsswaps investieren. Die Gesellschaft darf nicht in andere Derivate, Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.
2. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermö-

gens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

3. Die Gesellschaft wird die in Abs. 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

#### § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

### ANTEILKLASSEN

#### § 9 Anteilklassen

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

### AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME UND AUSGABE VON ANTEILEN UND KOSTEN

#### § 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Näheres hierzu regelt der jeweils geltende Verkaufsprospekt.
2. Die Gesellschaft berechnet keinen Rücknahmeabschlag.

#### § 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Anleger können grundsätzlich täglich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

#### § 12 Kosten

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,15 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

2. Die Gesellschaft kann für die Verwaltung des Sondervermögens ferner eine erfolgsabhängige Vergütung erhalten, wenn ein Vergleich des Anteilwertes am ersten Tag eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am letzten Tag desselben Geschäftsjahres (Abrechnungsperiode) eine Anteilwertentwicklung von mehr als 4,2 % (Schwellenwert) ergibt. Die Anteilwertentwicklung ist nach der BVI-Methode zu ermitteln und berücksichtigt dementsprechend sowohl in dem betreffenden Geschäftsjahr erfolgte Ausschüttungen als auch die zwischen Beginn und Ende dieses Geschäftsjahres eingetretene Veränderung des Anteilwertes<sup>1</sup>. Die erfolgsabhängige Vergütung beträgt 30 % des 4,2 % übersteigenden Betrages der Anteilwertentwicklung eines Geschäftsjahres.

Übersteigt die nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes ermittelte Anteilwertentwicklung in einer Abrechnungsperiode nicht 4,2 %, so erhält die Gesellschaft keine erfolgsabhängige Vergütung. Entsprechend der Berechnung gemäß dem vorstehenden ersten Unterabsatz bei Überschreitung des Schwellenwertes wird die negative Differenz zwischen 4,2 % und der tatsächlichen Wertentwicklung pro Anteil errechnet und – für die Zwecke der künftigen Errechnung der erfolgsabhängigen Vergütung – auf das nächste Geschäftsjahr vorgetragen. Für das nachfolgende Geschäftsjahr erhält die Gesellschaft nur dann eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn die Anteilwertentwicklung des betreffenden Geschäftsjahres, abzüglich des negativen Vortrages aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr, 4,2 % übersteigt. In diesem Fall besteht der Vergütungsanspruch aus der Differenz beider Beträge. Ein verbleibender negativer Betrag pro Anteil wird wieder auf das nachfolgende Geschäftsjahr vorgetragen. Ergibt sich am Ende des nachfolgenden Geschäftsjahres erneut eine negative Differenz, so wird der vorhandene negative Vortrag um diesen Differenzbetrag erhöht; dies gilt entsprechend für die Folgejahre. Bei der Berechnung des Vergütungsanspruchs werden negative Vorträge der vorangegangenen fünf Abrechnungsperioden berücksichtigt.

Ein positiver Betrag pro Anteilwert, der nicht entnommen werden kann, wird ebenfalls in das nächste Geschäftsjahr vorgetragen. Entsprechend dem Ergebnis eines täglichen Vergleichs wird eine angefallene erfolgsabhängige Vergütung im Sondervermögen zurückgestellt. Liegt die Anteilwertermittlung während des Geschäftsjahres unter 4,2 %, so wird eine in diesem Geschäftsjahr bisher zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung entsprechend dem täglichen Vergleich wieder aufgelöst. Die am Ende des Geschäftsjahres bestehende, zurückgestellte erfolgsabhängige Vergütung kann dem Sondervermögen entnommen werden.

3. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie im Falle des Umbaus und der Projektentwicklung von Immobilien kann die Gesellschaft folgende Vergütungen verlangen:

a) Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben, veräußert oder umgebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,5 % des Kaufpreises bzw. der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen.

Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch Immobilien-Gesellschaften ist der Kaufpreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen.

b) Werden für das Sondervermögen direkt oder durch eine Immobilien-Gesellschaft Beteiligungen an einer Immobilien-Gesellschaft erworben oder veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,5 % des Kaufpreises beanspruchen.

c) Bei für Rechnung des Sondervermögens durchgeführten Projektentwicklungen (Erwerb und Bebauung von Immobilien) kann die Gesellschaft bis zu 1,5 % der Bau- und Baunebenkosten (einschließlich des Immobilienkaufpreises) als Vergütung verlangen.

Kaufpreis in vorstehendem Sinne sind neben der zu entrichtenden Kaufpreiszahlung auch etwaige statt dessen zu erbringende, verkehrübliche geldwerte Gegenleistungen, insbesondere vereinbarungsgemäß übernommene Darlehen.

4. Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,025 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens jedoch 45.000 Euro p. a. (monatlich anteilig ab Fondsauflage).

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

a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern, insbesondere eine anfallende Grunderwerbsteuer sowie Kosten für Notar und Grundbuchamt, die durch einen Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle gemäß § 100 KAGB verursacht werden);

b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten, Versicherungen) zzgl. externe Rechts- und Steuerberatungskosten;

<sup>1</sup> Die BVI-Methode ist auf Seite 34 des Verkaufsprospektes näher erläutert.

- c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
  - d) bankübliche Depotgebühren;
  - e) Kosten der externen Bewerter;
  - f) Kosten für den Druck und den Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
  - g) Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
  - h) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
  - i) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - j) Kosten für einen fehlgeschlagenen Erwerb sind denen eines Erwerbs (a) gleichgestellt;
  - k) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
6. Die Regelungen des vorstehenden Absatzes 5 Buchstaben d) und 5 Buchstaben e) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise im Hinblick auf die von ihr gehaltenen Immobilien.
- Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß Absatz 5 Buchstaben d) und 5 Buchstaben e) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft auf Grund 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 Immobilien-Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.
7. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den

Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offenzulegen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

### § 13 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 bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

#### **§ 14 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. März und endet am 28. Februar des darauf folgenden Jahres bzw. am 29. Februar in Schaltjahren.

### Wichtiger Hinweis

Die Informationen in diesem Verkaufsprospekt wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Informationen und Inhalte werden jedoch keine Gewähr und keine Haftung übernommen. Die Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt geben einen aktuellen stichpunktartigen und nicht abschließenden Überblick über den Fonds oder entsprechend genannte Teilthemen, sie geben jedoch keine Beratung in rechtlicher, steuerrechtlicher oder finanzieller Hinsicht. Es wird daher empfohlen, sich dazu, soweit erforderlich, sachkundiger Berater zu bedienen.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellte Ertragserwartung und gegebenenfalls die Verkaufsszenarien eine Prognose basierend auf den derzeitigen Gegebenheiten, Daten und Markteinschätzungen darstellen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Rendite, der Immobilien, des Standortes und vergleichbarer Faktoren kann je nach Objekt und des diesbezüglichen Immobilienstandortes abweichend ausfallen. Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die prognostizierten Daten, Beträge und Verkaufszeitpunkte erreicht werden können.

Der Name PGIM Real Estate, PGIM, das PGIM Logo und das PGIM Rock Symbol sind urheberrechtlich geschützte Marken von Prudential Financial, Inc. und deren Tochtergesellschaften und dürfen nicht ohne schriftliche Erlaubnis des Eigentümers verwendet werden. Prudential Financial, Inc. USA gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Großbritannien hat.

#### Impressum

Herausgeber:  
PGIM Real Estate  
Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München  
Tel. +49 89 / 286 45-0  
Fax +49 89 / 286 45-150

Reference Number:  
18REDWA-AVGFTG



PGIM Real Estate  
Pramerica Property Investment GmbH  
Wittelsbacherplatz 1  
D-80333 München

Vertrieb  
[fonds@wertgrund.de](mailto:fonds@wertgrund.de)  
[www.wohnselect.de](http://www.wohnselect.de)

**PGIM** Real Estate

