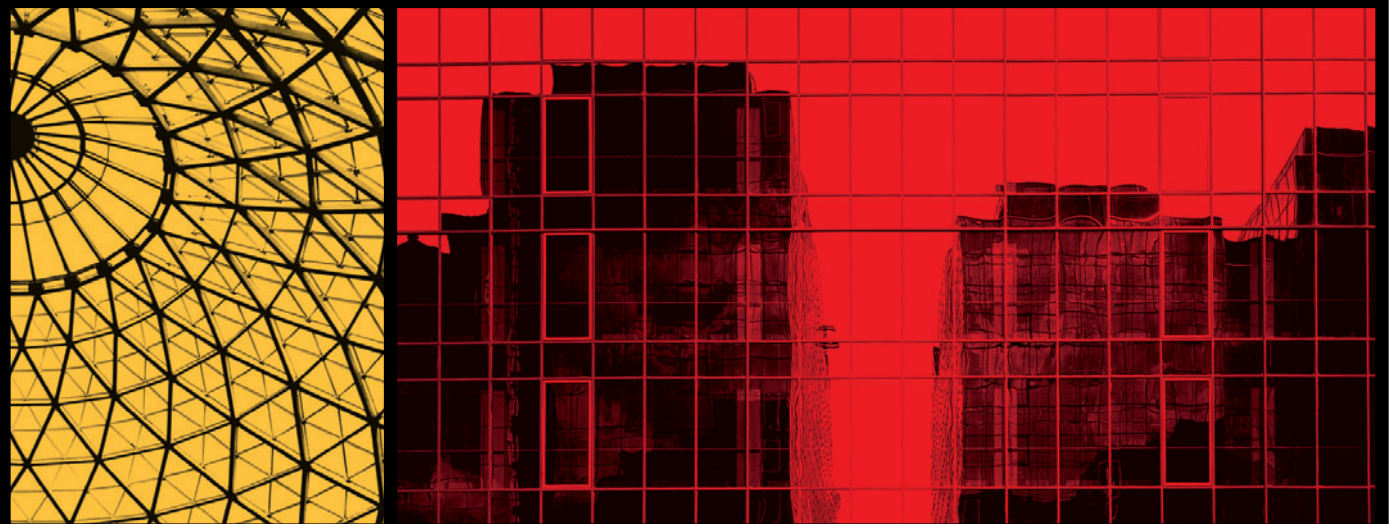


**grundbesitz** global

## VERKAUFSPROSPEKT UND VERTRAGSBEDINGUNGEN

gültig ab 1. April 2008 bis 31. Mai 2008

RREEF Investment GmbH



RREEF Alternative Investments

Real Estate

Infrastructure

Private Equity

### WICHTIG:

Neuer Verkaufsprospekt mit  
neuen AVB/BVB ab 1. Juni 2008

A Member of the Deutsche Bank Group



# VERKAUFSPROSPEKT

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Prospektes und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“ (die „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und die „Besonderen Vertragsbedingungen“ werden nachfolgend auch nur „Vertragsbedingungen“ genannt). Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem Erwerber von Anteilen zusammen mit dem letzten Jahresbericht und – falls der Stichtag des Jahresberichts länger als acht Monate zurückliegt – mit dem letzten Halbjahresbericht zur Verfügung zu stellen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt dieses Verkaufsprospektes hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Prospekt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 InvG sind sämtliche Verkaufsunterlagen in deutscher Sprache abzufassen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen. Es steht der Kapitalanlagegesellschaft jedoch frei, Übersetzungen in andere Sprachen zu erstellen bzw. die Kommunikation auch in anderen als der deutschen Sprache zu führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der seit 8. Dezember 2004 geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt am Main, Tel.: (069) 2388-1907 oder -1906, Fax: (069) 2388-19 19, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der jeweils aktuelle Jahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie der jeweils aktuelle Halbjahresbericht sind kostenlos erhältlich bei der RREEF Investment GmbH, Mergenthalerallee 73–75, 65760 Eschborn oder über die Internetseite der RREEF Investment GmbH unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de).

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken

und Renditen sind in elektronischer Form über die Internetseite der RREEF Investment GmbH unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) erhältlich.

## **Verkaufsbeschränkungen**

Die Verbreitung der in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Informationen und das Angebot von in diesem Prospekt genannten Investmentanteilen sind in vielen Ländern unzulässig, sofern nicht von der Kapitalanlagegesellschaft des Sondervermögens eine Zulassung bei den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde. Soweit eine solche Zulassung nicht vorliegt, handelt es sich daher nachfolgend nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt, im Zweifel mit einer örtlichen Vertriebsstelle (z. B. einer Filiale der Deutschen Bank) Kontakt aufzunehmen.

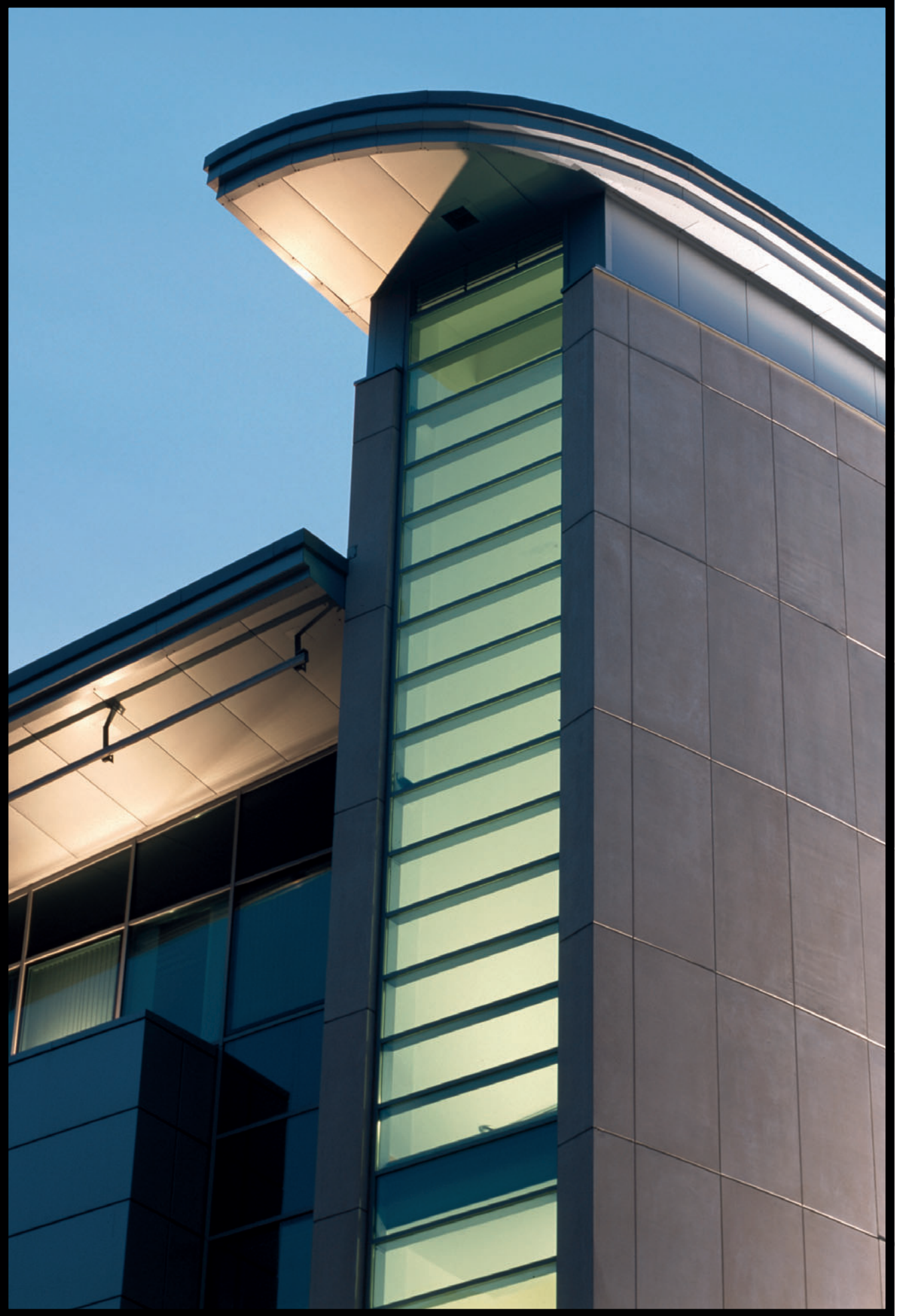
## **US-Bürger**

Die in diesem Verkaufsprospekt genannten Informationen und das von der RREEF Investment GmbH verwaltete Sondervermögen „grundbesitz global“ sind – aufgrund gesetzlicher bzw. US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen – nicht für den Vertrieb in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) oder an US-Bürger bestimmt. Mit „US-Bürger“ sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihr Domizil haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürger können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines Bundesstaats, Territoriums oder einer Besitztum der Vereinigten Staaten gegründet werden.

## **In Frankreich ansässige Personen**

Die Anteile an dem Sondervermögen „grundbesitz global“ sind nicht für den Vertrieb an natürliche und juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Ausgabe April 2008



# Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitalanlagegesellschaft</b>	<b>4</b>	– Veräußerung und Übertragung von Anteilen in der Anteilklasse IC	21
<b>Wohlverhaltensregeln</b>	<b>4</b>	<b>Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis</b>	<b>21</b>
<b>Depotbank</b>	<b>4</b>	– Order-Aannaheschluss	22
– Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren	4	– Immobilien	22
<b>Sondervermögen</b>	<b>5</b>	– Bauleistungen	22
<b>Anteilklassen</b>	<b>5</b>	– Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	22
– Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen	6	– Liquiditätsanlagen	22
– Zeichnungsscheinverfahren in der Anteilklasse IC	6	– Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	22
<b>Profil des typischen Anlegers</b>	<b>6</b>	– Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	22
<b>Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik</b>	<b>6</b>	– Geldmarktinstrumente	22
– Immobilien	7	– Derivate	22
– Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	8	– Optionsrechte und Terminkontrakte	22
– Belastung mit einem Erbbaurecht	8	– Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	22
– Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht	9	– Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	23
<b>Liquiditätsanlagen</b>	<b>10</b>	– Wertpapier-Pensionsgeschäfte	23
– Bankguthaben	10	– Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	23
– Geldmarktinstrumente	10	– Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag	23
– Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	11	– Anteilklasse RC	23
– Mindestliquidität	12	– Anteilklasse IC	23
– Risiken bei Liquiditätsanlagen	12	– Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	23
– Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme	12	– Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	24
<b>Derivate zu Absicherungszwecken</b>	<b>12</b>	– Anteilklasse RC	24
– Optionsgeschäfte	14	– Anteilklasse IC	24
– Terminkontrakte	14	<b>Rücknahmeaussetzung</b>	<b>24</b>
– Swaps	14	<b>Erträge und Ausschüttung</b>	<b>24</b>
– Swaptions	15	– Ermittlung der Erträge	24
– Credit Default Swaps	15	– Ertragsausgleichsverfahren	25
– In Wertpapieren verbriefte Derivate	15	– Verwendung der Erträge	25
– Notierte und nichtnotierte Derivate	15	– Zwischenausschüttungen	25
– Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	15	– Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	26
– Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	15	– Gutschrift der Ausschüttungen	26
– Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften	15	– Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	26
<b>Wertpapier-Darlehen</b>	<b>16</b>	– Allgemeines	26
<b>Wertpapier-Pensionsgeschäfte</b>	<b>16</b>	– Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	26
<b>Wertentwicklung</b>	<b>17</b>	– Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge	26
<b>Börsen und Märkte</b>	<b>17</b>	– Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung	26
<b>Kosten</b>	<b>17</b>	– Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung	26
– Verwaltungs- und erfolgsabhängige Vergütung	17	– Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung	26
– Anteilklasse RC	17	– Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften	27
– Anteilklasse IC	17	– In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)	27
– Sonstige Kosten	18	– Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften	27
– Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen	20		
<b>Teilfonds</b>	<b>20</b>		
<b>Anteile</b>	<b>20</b>		
– Anteilklasse RC	20		
– Anteilklasse IC	20		
– Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	20		
– Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Anteilklasse RC	20		
– Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Anteilklasse IC	21		

– Negative steuerliche Erträge	27	– Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen	
– Substanzauskehrungen	27	Grundstückspersonengesellschaften	34
– Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	27	– Negative steuerliche Erträge	34
– Vorgezogene Einführung der Abgeltungssteuer		– Substanzauskehrungen	34
für Anleger in der Anteilklasse IC, die ihre Anteile		– Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	34
im Privatvermögen halten	27	– Vorgezogene Einführung der Abgeltungssteuer	
– Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	28	für Anleger in der Anteilklasse IC, die ihre Anteile	
– Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie		im Privatvermögen halten	35
zinsähnliche Erträge	28	– Steuerausländer	35
– Ausländische Mieterträge	28	– Kirchensteuer	36
– Gewinne aus dem Verkauf inländischer und		– Zwischengewinnbesteuerung	36
ausländischer Immobilien	28	– Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	36
– Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und		– Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie	
Gewinne aus Termingeschäften	28	zinsähnliche Erträge	36
– In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus		– Ausländische Mieterträge	36
Immobilienkapitalgesellschaften)	28	– Gewinne aus dem Verkauf inländischer und	
– Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen		ausländischer Immobilien	36
Grundstückspersonengesellschaften	28	– Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und	
– Negative steuerliche Erträge	28	Gewinne aus Termingeschäften	37
– Substanzauskehrungen	28	– In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus	
– Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	29	Immobilienkapitalgesellschaften)	37
– Zinsabschlagsteuer	29	– Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen	
– Kapitalertragsteuer	30	Grundstückspersonengesellschaften	37
– Zwischengewinnbesteuerung	30	– Negative steuerliche Erträge	37
– Solidaritätszuschlag	30	– Substanzauskehrungen	37
– Steuerausländer	30	– Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	37
– EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung	31	– Solidaritätszuschlag	38
– Ausländische Quellensteuer	31	– Ausländische Quellensteuer	38
– Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	31	– Gesonderte Feststellung, Außenprüfung	38
– Transparente, semitransparente und		– Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung	38
intransparente Besteuerung	31	– EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung	38
– Verschmelzung von Sondervermögen	32	– Verschmelzung von Sondervermögen	39
– Grunderwerbsteuer	32	– Grunderwerbsteuer	39
– Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	32	– Beschränkte Steuerpflicht in Österreich	39
– Rechtliches und steuerliches Risiko	32	– Rechtliches und steuerliches Risiko	39
– Neue steuerliche Regelungen	33	<b>Auslagerung</b>	<b>40</b>
– Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	33	<b>Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer</b>	<b>40</b>
– Inländische Mieterträge, Zinserträge, zinsähnliche		<b>Auflösung und Übertragung des Sondervermögens</b>	
Erträge, ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-		<b>sowie einer Anteilklasse</b>	<b>40</b>
kapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem		– Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens	40
Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn		– Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	
Jahren seit Anschaffung	33	sowie einer Anteilklasse	40
– Gewinne aus dem Verkauf inländischer und		<b>Übertragung aller Vermögensgegenstände</b>	
ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren		<b>des Sondervermögens</b>	<b>40</b>
seit der Anschaffung	34	– Verfahren bei der Übertragung aller	
– Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem		Vermögensgegenstände des Sondervermögens	41
Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von		– Weitere Sondervermögen, die von der	
zehn Jahren seit der Anschaffung	34	Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden	41
– Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und		<b>Widerrufsrecht des Käufers von</b>	
Gewinne aus Termingeschäften	34	<b>Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz</b>	<b>41</b>
– Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-		<b>Gremien</b>	<b>42</b>
Kapitalgesellschaften)	34	<b>Allgemeine Vertragsbedingungen</b>	<b>44</b>
		<b>Besondere Vertragsbedingungen</b>	<b>50</b>

## Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 5. Mai 1970 gegründete Deutsche Grundbesitz-Investmentgesellschaft mbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz in Eschborn, die seit dem 7. August 2002 unter DB Real Estate Investment GmbH firmierte und am 9. Juli 2007 in RREEF Investment GmbH umbenannt wurde. Sie ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrats, des Sachverständigenausschusses und die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG sind in der tabellarischen Aufstellung am Schluss des Verkaufsprospekts dargestellt.

## Wohlverhaltensregeln

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Die Wohlverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalanlagegesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Die Kapitalanlagegesellschaften wollen durch Verlässlichkeit, Integrität und Transparenz das Vertrauen der Anleger und der Öffentlichkeit ausbauen und deren gestiegene Informationsbedürfnisse erfüllen. Soweit sich aus den BVI-Wohlverhaltensregeln ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, wird dieser bei Neudruck berücksichtigt werden.

## Depotbank

Für das Sondervermögen „grundbesitz global“ hat die State Street Bank GmbH mit Sitz in München seit dem 21. November 2005 das Amt der Depotbank übernommen. Sie ist Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestands an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwahrung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt und die Bankguthaben 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 Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten eines anderen Kreditinstituts mit dem InvG und den Vertragsbedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

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

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

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie den Wert des Sondervermögens und den Wert des Anteils unter Mitwirkung der Kapitalanlagegesellschaft zu ermitteln.

Sie hat dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes und den Vertragsbedingungen verwendet werden, dass die für das Sondervermögen geltenden gesetzlichen und in den Vertragsbedingungen festgelegten Anlagegrenzen eingehalten und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge ausgezahlt werden.

## Sachverständigenausschuss und Bewertungsverfahren

Die Kapitalanlagegesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Die Sachverständigen müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Die Bestellung der Ausschussmitglieder bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrats der Kapitalanlagegesellschaft.

Die Kapitalanlagegesellschaft hat einen Ausschuss bestellt, der die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewertet. Die Zusammensetzung des Ausschusses ergibt sich aus der am Ende

dieses Verkaufsprospekts gegebenen Übersicht. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für zwei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Ein Sachverständiger darf für die Gesellschaft im Ausschuss nur bis zum Ablauf des fünften auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Gesellschaft anschließend um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Ausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft in den letzten vier Jahren, die dem letzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums vorausgehen, 30 % seiner durchschnittlichen Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Gesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Der Sachverständigenausschuss hat zeitnah insbesondere zu bewerten:

- die zum Erwerb durch die Kapitalanlagegesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien;
- vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft;
- spätestens alle zwölf Monate die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Kapitalanlagegesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das jährlich angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Der Sachverständigenausschuss hat den Verkehrswert jeder Immobilie festzustellen, beispielsweise nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung. Bei diesem Verfahren kommt es auf die nachhaltig erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungssowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus dem so errechneten Reinertrag des Gebäudes, der mit einem Faktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertenden Immobilien unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt (Rentenbarwertfaktor, der den Reinertrag der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisiert). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Wenn eine Belastung mit einem Erbbaurecht erfolgen soll, ist vor der Bestellung des Erbbaurechts vom Sachverständigenausschuss zu bestätigen, dass der Erbbauzins angemessen ist. Nach erfolgter Bestellung des Erbbaurechts ist von diesem Ausschuss innerhalb von zwei Monaten der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

## Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung „grundbesitz global“. Es wurde am 25. Juli 2000 für unbegrenzte Dauer aufgelegt. Die

zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

## Anteilklassen

Für das Sondervermögen können Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeaufschlags, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagesumme (je Zeichnungsschein) oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Seit 1. April 2008 sind Anteile von zwei Anteilklassen erhältlich, die sich hinsichtlich der Höhe des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeaufschlags, der Verwaltungsvergütung, der erfolgsbezogenen Vergütung sowie der Mindestanlagesumme (je Zeichnungsschein) unterscheiden. Die Anteilklassen tragen die Bezeichnung „RC“ und „IC“. Die verschiedenen Ausstattungsmerkmale der beiden Anteilklassen sind in diesem Verkaufsprospekt unter „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ (s. S. 20 des Verkaufsprospektes), unter „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeaufschlag“ (s. S. 23 des Verkaufsprospektes) sowie unter „Kosten“ (s. S. 17 des Verkaufsprospektes) beschrieben.

Die seit Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung der Anteilklasse IC am 1. April 2008 ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind solche der Anteilklasse RC. Die Rechte der Anleger der Anteilklasse IC werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Ein Anspruch des Anlegers der Anteilklasse IC auf Auslieferung einzelner Anteile besteht nicht (s. dazu auch S. 21 des Verkaufsprospektes).

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

Gemäß § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Vertragsbedingungen können – nach entsprechender Änderung der Vertragsbedingungen – künftig noch weitere Anteilklassen gebildet werden, die sich hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeaufschlags, der Verwaltungsvergütung einschließlich einer evtl. erfolgsabhängigen Vergütung, der Mindestanlagesumme bzw. einer Kombination dieser Merkmale von den bestehenden Anteilklassen unterscheiden. Die Rechte der Anleger, die Anteile aus bestehenden Anteilklassen erworben haben, bleiben davon jedoch unberührt. Mit den Kosten, die anlässlich der Einführung einer neuen Anteilklasse anfallen, dürfen ausschließlich die Anleger dieser neuen Anteilklasse belastet werden. Die Bildung weiterer Anteilklassen liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist weder notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind, noch dass Anteile einer neu gebildeten Anteilklasse umgehend auszugeben sind.

Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilklasse ist deren Wert auf der Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 36 Absatz 1 Satz 1 des Investmentgesetzes ermittelten Wertes zu berechnen.

## Die Anteilklassen im Überblick

	Anteilklasse RC	Anteilklasse IC
Mindestanlagesumme (je Zeichnungsschein)	Keine Mindestanlagesumme	Mindestanlagesumme 1.000.000 EUR
Ausgabeaufschlag	Ausgabeaufschlag 6 % (derzeit Ausgabeaufschlag 5 %)	Ausgabeaufschlag 6 % (derzeit Ausgabeaufschlag 5 %) Kein Ausgabeaufschlag, wenn Zeichnungsscheinverfahren eingehalten wird
Rücknahmeabschlag	Kein Rücknahmeabschlag	Rücknahmeabschlag 10 % Kein Rücknahmeabschlag bei Einhaltung der auf Seite 23 genannten Voraussetzungen
Verwaltungsvergütung	0,6 % p. a. (ab 1.1. 2009: 1 % p. a.), bezogen auf das anteilige Fondsvermögen	0,55 % p. a., bezogen auf das anteilige Immobilienvermögen, 0,05 % p. a., bezogen auf die anteiligen Liquiditätsanlagen
Erfolgsabhängige Vergütung	0,05 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens, wenn Erfolgsquote $\geq 4,1$ % und $\leq 6$ %; 0,1 % p. a. des durchschnittlichen Fondsvermögens, wenn Erfolgsquote $> 6$ %	15 %, bezogen auf den Mehrerlös, wenn Erfolgsquote $> 5$ %; 20 %, bezogen auf den Mehrerlös, wenn Erfolgsquote $> 7$ % (jeweils Anrechnung etwaiger anfallender Verkaufsgebühren)

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

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

### Unterschiedliche Entwicklung der Anteilklassen

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

### Zeichnungsscheinverfahren in der Anteilklasse IC

Der Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC ist ausschließlich unter Verwendung des zusammen mit dem jeweiligen Verkaufsprospekt bei der Gesellschaft erhältlichen Zeichnungsscheines möglich. Durch den Zeichnungsschein verpflichtet sich der Anleger für einen in dem Zeichnungsschein festgelegten Zeitraum, der Gesellschaft auf jederzeitiges schriftliches Verlangen den von ihm zugesagten Zeichnungsbetrag ganz oder teilweise zur Verfügung zu stellen. Die Gesellschaft wird die zugesagten Mittel jeweils bei Bedarf bei den Anlegern nach einem in dem Zeichnungsschein zu vereinbarenden Verfahren abrufen (Cash-on-Demand). Es steht der Gesellschaft jedoch frei, auch mit der Zeichnung oder unmittelbar nach Zeichnung den gesamten Zeichnungsbetrag abzurufen. Einzelheiten zu dem Zeichnungsscheinverfahren sind in dem dem Verkaufsprospekt beigefügten „Merkblatt für die Zeichnung und den Kauf von Anteilen“ beschrieben. Die Mindestanlagesumme (je Zeichnungsschein) bei der Anlage in Anteile der Anteilklasse IC beträgt 1.000.000 EUR (in Worten: eine Million Euro).

### Profil des typischen Anlegers

Das Angebot zum Erwerb von Fondsanteilen in der Anteilklasse RC richtet sich an alle Anleger, die das Sondervermögen als komfortables Sparprodukt in Grundstückswerte nutzen wollen, das Angebot zum Erwerb von Fondsanteilen in der Anteilklasse IC an institutionelle Anleger, vermögende Privatanleger sowie an Vermögensverwalter. Erfahrungen mit Immobilienanlagen und Kapitalmarkterfahrung sind für Anleger in beiden Anteilklassen nicht erforderlich.

Empfohlen ist für beide Anteilklassen ein Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren. Der Anleger sollte in der Lage sein, leichte vorübergehende Verluste hinzunehmen. Das Sondervermögen verfolgt eine ertragsorientierte Anlagepolitik und eignet sich für jedes Anlageportfolio.

### Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik

Als Anlageziele des Sondervermögens „grundbesitz global“ werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein Wertzuwachs angestrebt.

Das Sondervermögen „grundbesitz global“ ist als weltweit investierender offener Immobilienfonds konzipiert, der sowohl innerhalb als auch außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) investiert. Es ist dem Sondervermögen gestattet, bis zu 100 % des Werts des Sondervermögens – abzüglich der gesetzlichen Mindestliquidität von 5 % des Wertes des Sondervermögens – in Immobilien außerhalb des EWR zu investieren. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Allerdings dürfen die im Sondervermögen enthaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenstände insgesamt nur bis zu 30 % mit einem Währungsrisiko behaftet sein. Vermögensgegenstände gelten dann als nicht mit einem Währungsrisiko behaftet, wenn Kurssicherungsgeschäfte abgeschlossen oder Kredite in

der entsprechenden Währung aufgenommen worden sind. Zur Verminderung von Währungsrisiken wird die Gesellschaft für das Sondervermögen insbesondere von den durch das Gesetz und die Vertragsbedingungen vorgesehenen Möglichkeiten zur Kreditaufnahme Gebrauch machen.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Die Kapitalanlagegesellschaft strebt dabei eine der jeweiligen Größe des Sondervermögens angemessene regionale Streuung von Immobilien verschiedener Größenordnungen an, soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält. In die Beurteilung werden ebenfalls die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken einbezogen. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden können auch Immobilien erworben werden, die die Kapitalanlagegesellschaft entweder selbst entwickelt oder durch geeignete Firmen entwickeln lässt. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, überwiegend Immobilien, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland gelegen sind, zu erwerben.

Die Kapitalanlagegesellschaft investiert an Standorten mit Entwicklungspotenzial. Es wird derzeit überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien wie Büroimmobilien, Shopping-Center, Logistik-Immobilien, Hotels sowie in Wohnimmobilien investiert.

Die vorbeschriebene Anlagezielsetzung gilt auch für den Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im gesetzlich zulässigen Rahmen. Durch die Zwischenschaltung von Immobilien-Gesellschaften können vorteilhafte rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sein, wobei die damit verbundenen Risiken zu berücksichtigen sind.

Investitionen im Ausland werden in der Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt in der Regel zur Erzielung des Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird) oder zur Verminderung des Währungskursrisikos.

Alle Investitionen erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sowie wie in den Allgemeinen Vertragsbedingungen und den Besonderen Vertragsbedingungen beschrieben.

Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte Auskunft ebenso wie über den jeweils aktuellen Inhalt der Anlagepolitik.

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

## Immobilien

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:

- a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstabens a) bestimmt und geeignet sind;
- d) Erbbaurechte bzw. im Ausland belegene rechtlich und wirtschaftlich hiermit vergleichbare Rechte unter den Voraussetzungen der Bestimmungen a) bis c);
- e) andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

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

Die Kapitalanlagegesellschaft darf außerhalb des EWR belegene Immobilien im Sinne von Abs. 1 in den im Anhang zu § 2 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils angegebenen Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn in diesen Staaten

- a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
- b) die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
- c) die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Depotbank gewährleistet ist.

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

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

Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 % des Werts des Sondervermögens überschreiten. Der Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 % des Werts des Sondervermögens beträgt, darf 50 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung den Wert des Sondervermögens um die Darlehenshöhe übersteigt.

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

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

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

Die Vertragsbedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Vertragsbedingungen, mit Ausnahme der Regelungen zu den Kosten (Verwaltungs- und erfolgsabhängige Vergütung, sonstige Kosten), bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) bekannt gemacht und treten frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann einen früheren Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmen. Änderungen von Regelungen zu den Kosten (Verwaltungs- und erfolgsabhängige Vergütung, sonstige Kosten) bedürfen keiner vorherigen Zustimmung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und treten 13 Monate nach Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens (§§ 2 bis 4 der Besonderen Vertragsbedingungen) treten ebenfalls frühestens 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft und sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile gegen Anteile an Sondervermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Sondervermögen von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Für das Verfahren beim Umtausch gelten die Ausführungen in diesem Prospekt zum „Verfahren bei Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens“ entsprechend.

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrags bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. 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 Kapitalanlagegesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
- b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Vertragsbedingungen unmittelbar

für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Seite 7 dieses Prospekts);

- c) nicht mehr als drei Immobilien halten darf und
- d) eine Immobilie nur erwerben darf, wenn der dem Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie 15 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigt.

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.

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

Der Wert der Immobilien aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigen. Der Wert der Immobilien, die zum Vermögen von Immobilien-Gesellschaften gehören, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens eine Minderheitsbeteiligung hält, darf 20 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten.

Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen den Wert des Sondervermögens um die Darlehenshöhe übersteigt.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 % des Werts des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 % des Werts der von ihr gehaltenen Grundstücke betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

### **Belastung mit einem Erbbaurecht**

Grundstücke können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

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

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

### **Risiken der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht**

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

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalanlagegesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheint.
- Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheint.
- Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei einer Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken wird nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel können während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Sondervermögens entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und ggf. Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- Bei Investitionen in Fremdwährungen unterliegen das Investment und dessen Erträge grundsätzlich Währungsänderungsrisiken. In Abhängigkeit von der jeweiligen Einschätzung des Risikos durch die Gesellschaft werden Währungskurssicherungsgeschäfte für das Investment geschlossen, d. h., je nach Einschätzung des Risikos durch die Kapitalanlagegesellschaft werden die Werte in Fremdwährungen ganz, teilweise oder gar nicht gesichert. Der Wert der gesamten einem Währungsrisiko unterliegenden Vermögensgegenstände darf jedoch 30 % des Werts nicht übersteigen.
- Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform oder einer Minderheitsbeteiligung ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

- Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt teils aus Gründen der Währungsabsicherung (Kreditwährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaats) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden.
- Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Eigenkapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (siehe Seite 24 des Prospekts), steigt somit.
- Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Kapitalanlagegesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, das heißt, die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

## Liquiditätsanlagen

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

Die Kapitalanlagegesellschaft darf höchstens 49 % des Werts des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in

- Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
- Geldmarktinstrumenten gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
- Wertpapieren, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 der 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 § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapiere (etwa Aktien- oder Rentenpapiere), die nicht die unter Spiegelstrich 3 genannten Bedingungen erfüllen, aber an einer Börse in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapiere, soweit diese vorgenannten Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten.

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.

## Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalanlagegesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum 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.

Gemäß den „Besonderen Vertragsbedingungen“ dürfen bis zu 49 % des Sondervermögens in Bankguthaben angelegt werden. Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.

## Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden, sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens zwölf Monaten haben. Sofern ihre Laufzeit länger als zwölf Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in zwölf Monaten, marktgerecht angepasst werden.

Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente folgender Aussteller erworben werden:

1. vom Bund, von einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
2. von einer anderen inländischen Gebietskörperschaft oder einer Regionalregierung oder örtlichen Gebietskörperschaft eines anderen Mitgliedsstaats der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum,
3. von der Europäischen Union oder einem Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist,
4. von einer Zentralbank eines Mitgliedsstaats der Europäischen Union oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank,
5. von einer internationalen Organisation, der auch die Bundesrepublik Deutschland als Vollmitglied angehört,
6. von einem Unternehmen, dessen Wertpapiere an einer inländischen oder ausländischen Börse zum amtlichen Markt oder organisierten Markt zugelassen sind,
7. von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder von einem Kreditinstitut mit Sitz in einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind,
8. von einem Unternehmen, dessen Eigenkapital mindestens 10 Mio. EUR beträgt und das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rats vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rats vom 18. Juni 2003, erstellt,
9. von einem Konzernunternehmen im Sinne des § 18 des Aktiengesetzes, wenn ein anderes Unternehmen desselben Konzerns, das die Anforderungen der Nr. 6, 7 oder 8 erfüllt, für die Verzinsung und Rückzahlung dieser Geldmarktinstrumente die Gewährleistung übernommen hat,
10. von einem Rechtsträger, dessen Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, wertpapiermäßig unterlegte Verbindlichkeiten im Markt zu platzieren, sofern der Rechtsträger über Kreditlinien eines Kreditinstituts zur Liquiditätssicherung verfügt.

Die Emissionen oder Emittenten der vorgenannten Geldmarktinstrumente müssen über einen ausreichenden Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man z. B. eine Standard & Poors-Benotung mit „BBB“ (oder besser) oder eine Moody's Beurteilung mit „Baa“ (oder besser) durch eine Rating-Agentur. Die Kapitalanlagegesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens

auch Geldmarktinstrumente erwerben, für deren Verzinsung und Rückzahlung einer der in den vorgenannten Nr. 1 bis 5 oder Nr. 7 bezeichneten Aussteller die Gewährleistung übernommen hat.

Bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalanlagegesellschaft 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 Werts des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigen. Papiere können auch auf Fremdwährung lauten.

Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens in einer Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Bankguthaben bei dieser Einrichtung,
- von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.

Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze unberührt.

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

Die Kapitalanlagegesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen folgender Aussteller jeweils bis zu 35 % des Werts des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaft, Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder andere Staaten, die Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung sind. Die 35 %-Grenze gilt auch für Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die einer der genannten Aussteller eine Garantie übernommen hat.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedsstaat 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 Werts des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

### Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 % des Werts des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

### Risiken bei Liquiditätsanlagen

Sofern das 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 Kurse der Wertpapiere und Geldmarktpapiere 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 der Investmentanteile.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarkts beeinflusst, d.h., bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kurschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

### Belastung von Vermögensgegenständen und Kreditaufnahme

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Depotbank diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die Belastungen 50 % des Verkehrswerts aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Darüber hinaus darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäfts erhalten hat, anzurechnen.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme 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.

### Derivate zu Absicherungszwecken

Die Kapitalanlagegesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens „grundbesitz global“ Derivate einsetzen.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der in § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen. Die Kapitalanlagegesellschaft darf zu Absicherungszwecken nur in Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ für das Sondervermögen erworben werden dürfen, sowie von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Die Kapitalanlagegesellschaft wendet zunächst den einfachen Ansatz im Sinne der §§ 15 ff. DerivateV zur Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten beim Sondervermögen „grundbesitz global“ an. **Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich jedoch vor, jederzeit gemäß § 7 Abs. 7 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ von dem vorgenann-**

**ten einfachen auf den qualifizierten Ansatz im Sinne von § 8 ff. DerivateV gemäß den nachfolgenden Ausführungen zu wechseln.**

Die Nutzung des einfachen Ansatzes ist ihr so lange gestattet, wie sie sich gemäß § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf beschränkt, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:

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

Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalanlagegesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der anzurechnende Wert für

- Finanzterminkontrakte bemisst sich nach dem Kontraktwert, multipliziert mit dem börsentäglich ermittelten Terminpreis,
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert ein Wertpapier, ein Geldmarktinstrument oder ein Derivat ist, bemisst sich nach dem Wert der Basiswerte, die Gegenstand des Optionsrechts sind (Underlying),
- Optionen oder Optionsscheine, deren Basiswert Zinsen, Wechselkurse oder Währungen sind, bemessen sich nach dem Wert des Underlyings, multipliziert mit dem in den Optionsbedingungen festgelegten Multiplikator.

Darüber hinaus sind die ermittelten Werte mit dem zugehörigen Delta zu multiplizieren. Dieses Delta ist das Verhältnis der Veränderung des Werts des Derivats zu einer angenommenen Veränderung des Werts des Underlyings.

**Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV in Verbindung mit § 7 Abs. 7 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln.**

Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Kapitalanlagegesellschaft hat im Falle eines solchen Wechsels diesen jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und für die Anleger im auf den Wechsel nachfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

Wechselt die Kapitalanlagegesellschaft auf den vorgenannten qualifizierten Ansatz, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von Immobilien und Liquiditätsanlagen (mit Ausnahme von Bankguthaben), die gemäß den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. Seite 7 des Verkaufsprospektes), oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen wird die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ und in diesem Prospekt genannten Anlagezielen abweichen dürfen. Bei der Ermittlung des Marktrisikopotenzials für den Einsatz der Derivate wird die Kapitalanlagegesellschaft den vorerwähnten qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV anwenden. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden dabei durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen. Bei dem Einsatz von Derivaten, wie sie unter dem qualifizierten Ansatz gestattet sind, darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.

Geschäfte über jegliche Derivate, wie sie vorstehend näher beschrieben sind, dürfen ausschließlich zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, von Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zwecks Absicherung von Mietforderungen getätigt werden. Das Investmentgesetz und die Derivate-Verordnung („DerivateV“) sehen die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen „grundbesitz global“ Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier nicht in Betracht.

## Optionsgeschäfte

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

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

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

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechts überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalanlagegesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

## Terminkontrakte

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

Der Einsatz von Terminkontrakten (Futures/Forwards) ist nur zur Absicherung zulässig. Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswerts (z. B. Währungen, Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus

vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäfts.

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

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

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

## Swaps

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

- Zins-,
  - Währungs- und
  - Credit Default-Swapgeschäfte
- abschließen. Swapgeschäfte sind Austauschverträge zwischen Vertragsparteien, welche sich in einem Interessengegensatz gegenüberstehen. Swapverträge lassen sich in drei Arten unterteilen:

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

## Swaptions

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

## Credit Default Swaps

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

## In Wertpapieren verbriefte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft kann Derivate auch erwerben, wenn diese in Wertpapieren verbrieft sind. Verbriefte Wertpapiere können auch nur teilweise aus Derivaten bestehen.

## Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 Markts und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 % des Werts des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, dem Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivatgeschäfte, die mit einer zentralen Clearingstelle einer Börse oder eines anderen organisierten Markts als Vertragspartner abgeschlossen werden, werden auf die Kontrahentengrenzen nicht angerechnet, wenn die Derivate einer täglichen Bewertung zu Marktkursen mit täglichem Margin-Ausgleich unterliegen. Das Risiko der Bonität des Kontrahenten wird dadurch deutlich reduziert, jedoch nicht eliminiert.

## Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbaaren Immobilie oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Kapitalanlagegesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Risiken abzusichern.

## Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

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

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mieterforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Sondervermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften ggf. entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

Die Kapitalanlagegesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 % des Werts des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Kapitalanlagegesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

## Zusammenfassung der Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Die Geschäfte über Derivate bei Immobilien-Sondervermögen dürfen zwar ausschließlich zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, von Zinsänderungs- und Währungsrisiken sowie zur Absicherung von Mieterforderungen getätigt werden. Trotz des ausschließlichen Absicherungszwecks können Verlustrisiken bei Derivatgeschäften nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Kapitalanlagegesellschaften von Immobilien-Sondervermögen aufgrund von gesetzlichen Anforderungen gehalten, geeignete Risikomanagementsysteme zur Ermittlung des Marktrisikopotenzials einzuführen.

Derivate werden eingesetzt, um einen drohenden Verlust eines Vermögensgegenstandes des Sondervermögens (z. B. durch Währungskursverfall) durch einen Gewinn des Derivats zu kompensieren. Entwickelt sich der Markt in die andere Richtung, steht der Wertsteigerung des Vermögensgegenstands ein Verlust bei den Derivaten entgegen. In diesem Falle führt der Derivateinsatz zu einer Verschlechterung des Fondsergebnisses im Vergleich zu dem Zustand, wie er sich ohne den sichernden Derivateinsatz ergeben hätte.

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

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;

- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- 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 oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte), können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz, z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises, liegen können.

Bei OTC-Geschäften (so genannten „Over the counter“-Geschäften) treten folgende zusätzliche Risiken auf:

- Es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivats 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 kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

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

### Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Kapitalanlagegesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder durch Kündigung Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank

für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Kapitalanlagegesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 % auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

### Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen. Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

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

## Wertentwicklung

Die Kapitalanlagegesellschaft wird über die historische Wertentwicklung des Sondervermögens und seiner Anteilklassen seit ihrer Auflegung im Jahresbericht berichten.

Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der einzelnen Anteilklassen ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.

## Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens „grundbesitz global“ sind nicht zum (amtlichen) Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Kapitalanlagegesellschaft hat Kenntnis davon, dass die Anteile dennoch auch in folgenden Märkten gehandelt werden:

- Hamburg
- Berlin-Bremen
- Frankfurt
- München
- Stuttgart
- Düsseldorf

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile auch an anderen Märkten gehandelt werden.

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

## Kosten

### Verwaltungs- und erfolgsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an.

### Anteilklasse RC

Die Kapitalanlagegesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine monatliche Vergütung von 0,05 % des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Wertes (Nettoinventarwert) des Sondervermögens am Monatsende.

### Hinweis:

Ab dem 1. Januar 2009 erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens anstelle der vorstehend beschriebenen monatlichen Vergütung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1 % des Durchschnittswertes des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Sondervermögens, der aus den Werten (Nettoinventarwerten) am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

Über die vorstehend beschriebene monatliche bzw. jährliche Verwaltungsvergütung hinaus erhält die Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende eines Geschäftsjahres. Der Erfolg wird unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch den Vergleich des Anteilwertes am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorgegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt. Beträgt diese Erfolgsquote zwischen 4,1 % und 6 % (Erfolg bezogen auf den Anteilwert des vorangegangenen Geschäftsjahres), erhält die Kapitalanlagegesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,05 % p.a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Wertes (Nettoinventarwertes) des Sondervermögens. Beträgt die Erfolgsquote über 6 %, erhält die Kapitalanlagegesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,1 % p.a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Wertes (Nettoinventarwertes) des Sondervermögens. Dieser wird jeweils aus den Endwerten der Monate des Geschäftsjahres errechnet.

Die erfolgsabhängige Vergütung wird der Anteilklasse RC erstmals – durch Bildung einer entsprechenden Rückstellung – belastet, wenn die Schwellenwerte (4,1 % bzw. 6 %) für die Erfolgsquote im Laufe eines Geschäftsjahres erstmalig überschritten sind.

Die Berechnung einer etwaigen anfallenden erfolgsabhängigen Vergütung erfolgt jeweils am Monatsende. Sollte eine erfolgsabhängige Vergütung errechnet werden, so wird diese am Anfang des Folgemonats der Anteilklasse RC belastet.

Die Erhöhung oder Reduzierung der gebildeten Rückstellung wird im Wege einer kumulierten Betrachtung der Erfolgsquote jeweils am Monatsanfang des Folgemonats vorgenommen. Die Ermittlung der Erfolgsquote erfolgt unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch Vergleich des Anteilwertes an dem jeweiligen Monatsende mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Die endgültig für das jeweilige Geschäftsjahr ermittelte erfolgsabhängige Vergütung wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres – unter Auflösung der gebildeten Rückstellung – der Anteilklasse RC entnommen.

### Anteilklasse IC

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,55 % des Durchschnittswertes des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens, der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswertes der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen, der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Als maßgebliches anteiliges Immobilienvermögen wird die Summe der Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Summe der Verkehrswerte von deren Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende eines Geschäftsjahres. Der Erfolg wird unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch den Vergleich des Anteilwertes am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt (es wird klargestellt, dass zum Ende des ersten Geschäftsjahres nach Bildung der neuen Anteilklasse IC der letzte vor Bildung der neuen Anteilklasse IC ermittelte Anteilwert sowie der Anteilwert in der neuen Anteilklasse IC am Ende des Geschäftsjahres verglichen werden). Beträgt diese Erfolgsquote mehr als 5 % und maximal 7 %, erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % auf den in der Anteilklasse IC erzielten Mehrertrag, der sich bei einer Erfolgsquote von über 5 % und maximal 7 % errechnet. Maßgeblich für die Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung ist nur der Mehrertrag, soweit dieser die Erfolgsquote von 5 % übersteigt. Der Mehrertrag ist die Differenz, welche sich – unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung – bei Vergleich des Anteilwertes am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung errechnet. Beträgt die Erfolgsquote über 7 %, so erhält die Gesellschaft darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung von 20 % auf den in der Anteilklasse IC erzielten Mehrertrag (i.S. der vorstehenden Definition), soweit dieser die Erfolgsquote von 7 % übersteigt.

Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung in der Anteilklasse IC gemäß den vorstehenden Ausführungen als auch zugleich eine Vergütung gemäß nachfolgendem Absatz unter „Sonstige Kosten“ für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilklasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung, wie sie vorstehend beschrieben ist, gemäß diesem Absatz angerechnet.

Die erfolgsabhängige Vergütung wird der Anteilklasse IC erstmals – durch Bildung einer entsprechenden Rückstellung – belastet, wenn die Schwellenwerte (5 % bzw. 7 %) für die Erfolgsquote im Laufe eines Geschäftsjahres erstmalig überschritten sind.

Die Berechnung einer etwaigen anfallenden erfolgsabhängigen Vergütung erfolgt jeweils am Monatsende unter Anrechnung von bis dahin angefallenen, anteiligen Veräußerungsgebühren. Sollte eine erfolgsabhängige Vergütung errechnet werden, so wird diese am Anfang des Folgemonats der Anteilklasse IC belastet.

Die Erhöhung oder Reduzierung der gebildeten Rückstellung wird im Wege einer kumulierten Betrachtung der Erfolgsquote jeweils am Monatsanfang des Folgemonats vorgenommen. Zum Ende des ersten Geschäftsjahres nach Bildung der neuen Anteilklasse IC ist der Erfolg maßgeblich, der sich aus dem Vergleich zwischen dem Anteilwert am jeweiligen Monatsende und dem letzten vor Bildung der neuen Anteilklasse IC ermittelten Anteilwert ergibt. In den folgenden Geschäftsjahren werden jeweils der Anteilwert am jeweiligen Monatsende und der Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres – unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung – verglichen.

Die endgültig für das jeweilige Geschäftsjahr ermittelte erfolgsabhängige Vergütung wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres – unter Auflösung der gebildeten Rückstellung – der Anteilklasse IC entnommen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten der Auflegung für die neue Anteilklasse IC (§ 10 Abs. 2 der Besonderen Vertragsbedingungen) dieser neuen Anteilklasse zu belasten, die Gesellschaft kann diese Belastung über einen Zeitraum von vier (4) Jahren ratierlich vornehmen. Der Vierjahreszeitraum beginnt, sobald in der Anteilklasse IC erstmalig Anteile in einem Gesamtvolumen von 250 Mio. EUR ausgegeben worden sind.

### **Sonstige Kosten**

Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Kapitalanlagegesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1 % der Anschaffungsaufwendungen (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten), des Verkaufserlöses (Verkaufspreis abzüglich Veräußerungsnebenkosten) und ggf. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau plus Baunebenkosten).

Wird für das Sondervermögen eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft mit Sitz in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben oder erwirbt eine für das Sondervermögen gehaltene Immobilien-Gesellschaft mit Sitz in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum weitere Immobilien bzw. werden in der Immobilien-Gesellschaft befindliche Immobilien bebaut oder umgebaut, so erhält die Kapitalanlagegesellschaft jeweils anteilig in Höhe der gehaltenen Beteiligungsquote eine einmalige Vergütung von 1 % der Anschaffungsaufwendungen der Immobilien (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten) und ggf. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau plus Baunebenkosten).

**Entsprechendes gilt, wenn eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft oder eine Immobilie der Immobilien-Gesellschaft veräußert wird.**

Befinden sich Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum bzw. haben

Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5 % der Anschaffungsaufwendungen bzw. der Bau-/Umbaufwendungen.

**Entsprechendes gilt, wenn eine Immobilie veräußert wird. Analog dazu gilt Gleiches, wenn die Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft oder eine Immobilie der Immobilien-Gesellschaft veräußert wird.**

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,025 % des am Ende des Geschäftsjahres festgestellten Wertes des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Im Übrigen darf das Sondervermögen mit verschiedenen Aufwendungen belastet werden, so z. B. mit Kosten, die im Zusammenhang mit Grundstückserwerbsaktivitäten stehen. Darunter sind u. a. die Kosten für die technische, rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Prüfung (Due Diligence) der Immobilie und des Immobilienerwerbs durch externe Berater zu verstehen, die bei einem Erwerb einer Immobilie oder einer Immobilien-Gesellschaft im Regelfall anfallen. Diese Kosten können auch dann dem Sondervermögen belastet werden, wenn die jeweilige Immobilie oder Immobilien-Gesellschaft nicht in den Bestand des Sondervermögens übergeht, weil diese nicht erworben wurde. Gleiches gilt für Kosten im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungsaktivitäten, z. B. Kosten für externe Berater, die bei einem Verkauf einer Immobilie oder einer Immobilien-Gesellschaft regelmäßig anfallen. Diese Kosten können auch für den Fall, dass die Immobilie nicht veräußert werden konnte, dem Sondervermögen belastet werden. Wegen der übrigen Aufwendungen, mit denen das Sondervermögen belastet werden darf, wird auf § 12 Abs. 5 und § 13 Abs. 6 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ verwiesen (siehe Seite 53, 54, 55).

Diese Regelungen gelten auch entsprechend für die von der Kapitalanlagegesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei werden Aufwendungen, die der Kapitalanlagegesellschaft im Zusammenhang mit Immobilien-Gesellschaften entstehen, z. B. die Nebenkosten eines Erwerbs einer Immobilie durch diese Immobilien-Gesellschaft, in der der Kapitalanlagegesellschaft entstandenen Höhe dem Sondervermögen belastet.

Soweit die Kapitalanlagegesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach vorgenannten Absätzen belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgliedert ausgewiesen.

Dem Immobilien-Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Immobilien-Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Wertpapier- und Geldmarkt-Investmentanteile berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht werden diese weitere Verwaltungsvergütung, welche dem Immobilien-Sondervermögen von einer anderen Kapitalanlage-

gesellschaft oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft berechnet wurde, sowie der Betrag der Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Immobilien-Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Wertpapier- und Geldmarkt-Sondervermögen berechnet worden sind.

Die Kapitalanlagegesellschaft wird dem Immobilien-Sondervermögen keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge sowie keine Verwaltungsvergütung für die gehaltenen Wertpapier- und Geldmarkt-Investmentanteile berechnen, wenn die betreffenden Wertpapier- und Geldmarkt-Sondervermögen von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist. Das kann dadurch erreicht werden, dass die Kapitalanlagegesellschaft ihre Verwaltungsvergütung für den auf Anteile an solchen verbundenen Investmentvermögen entfallenden Teil – gegebenenfalls bis zu ihrer gesamten Höhe – jeweils um die von den erworbenen Investmentvermögen berechnete Verwaltungsvergütung kürzt. Vergütungen und Aufwenderstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft, die Depotbank und Dritte unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Bankaufsichtsbehörde.

Im Jahresbericht werden die zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen (Gesamtkostenquote = „Total Expense Ratio“ – TER). Für die Berechnung dieser TER werden folgende in einem Geschäftsjahr angefallene Kosten und Gebühren berücksichtigt:

- Vergütungen für die Verwaltung des Sondervermögens
- Vergütung der Depotbank
- Kosten des Sachverständigenausschusses für die erstmalige und die laufende Begutachtung der Immobilien
- Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Kapitalanlagegesellschaft sowie die Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden

Die Bezugsgröße zur Ermittlung der TER ist das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen vorangegangenen Geschäftsjahres.

Die Gesamtkostenquote wird als Prozentsatz im Jahresbericht nach der Ertrags- und Aufwandsrechnung ausgewiesen.

Sollte eine erfolgsabhängige Vergütung erhoben werden, wird diese gesondert ins Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen – bezogen auf die jeweilige Anteilklasse – gesetzt und als Prozentsatz ausgewiesen.

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

Der Kapitalanlagegesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Der Kapitalanlagegesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalanlagegesellschaft verwendet einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende (z. B. monatlich oder jährlich) Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision. Dabei kann es sich auch um wesentliche Teile handeln. Die Höhe dieser Provisionen wird in der Regel in Abhängigkeit vom jeweiligen Bestand des durch den Vermittler vermittelten Fondsvolumens an den vereinbarten Stichtagen bemessen.

### **Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Investmentanteilen**

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

### **Teilfonds**

Das Sondervermögen „grundbesitz global“ ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

### **Anteile**

#### **Anteilkategorie RC**

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalur-

kunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteile besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft.

#### **Anteilkategorie IC**

Die Rechte der Anleger werden bei Errichtung der Anteilkategorie IC ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteile besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich. Zu den Einzelheiten der Depotverwahrung wird auf das „Merksblatt für die Zeichnung von Anteilen und den Kauf von Anteilen“ verwiesen.

Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbrieft die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft.

### **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen**

#### **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Anteilkategorie RC**

##### ■ Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können über Kapitalsammelstellen sowie durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus. In der Anteilkategorie RC entspricht der Ausgabepreis dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist nicht verpflichtet, Aufträge zum Erwerb von Anteilen an dem Sondervermögen auszuführen bzw. durch die Depotbank ausführen zu lassen. Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich daher vor, Aufträge zum Erwerb von Fondsanteilen – auch ohne Angabe von Gründen – zurückzuweisen, z. B. zum Zwecke einer effektiven Liquiditätssteuerung, im Falle großvolumiger Kaufaufträge oder bei Kaufaufträgen von Anlegern oder Anlegergruppen, bei denen die Kapitalanlagegesellschaft eine lediglich vorübergehende Anlage in das Sondervermögen vermutet. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt, insbesondere vor Einreichung großvolumiger Kaufaufträge ab 1.000.000 EUR (in Worten: eine Million Euro) sich vorab mit der Kapitalanlagegesellschaft in Verbindung zu setzen.

##### ■ Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags verlangen. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die Depotbank.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der in der

Anteilklasse RC dem Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen.

[Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung \(siehe Seite 24\) wird ausdrücklich hingewiesen.](#)

## **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in der Anteilklasse IC**

### ■ Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Depotbank gibt sie zum Ausgabepreis aus. In der Anteilklasse IC ist der Ausgabepreis gleich dem Anteilwert; ein Ausgabeaufschlag wird grundsätzlich nicht erhoben. Hält der Anleger in der Anteilklasse IC jedoch das auf Seite 6 des Verkaufsprospektes beschriebene Zeichnungsscheinverfahren beim Erwerb von Anteilen nicht ein, kann die Kapitalanlagegesellschaft bestimmen, dass die Ausgabe von Anteilen in der Anteilklasse IC ebenfalls nur zum Anteilwert zuzüglich eines Ausgabeaufschlages erfolgt (s. zur Höhe des Ausgabeaufschlages Seite 23 des Verkaufsprospektes). Die Kapitalanlagegesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen in der Anteilklasse IC vorübergehend oder vollständig einzustellen.

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

### ■ Rücknahme von Anteilen

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rückgabebefehls verlangen. Rücknahmestelle ist grundsätzlich die Depotbank. Im Falle der Rücknahme von Anteilen der Anteilklasse IC ist zwingend das in dem dem Verkaufsprospekt beigefügten „Merkblatt für die Rückgabe von Anteilen“ beschriebene Verfahren zu beachten, wonach insbesondere Rückgabebefehle ausschließlich über die Kapitalanlagegesellschaft abgewickelt werden. Ferner wird auf die Hinweise zur Bearbeitung und Abwicklung eines Rückgabebefehls in dem vorgenannten Merkblatt aufmerksam gemacht.

In der Anteilklasse IC sind Rückgaben von Anteilen, die zu einer Unterschreitung der Mindestanlagesumme von 1.000.000 EUR (in Worten: eine Million Euro) führen, nicht möglich. Im Falle der Unterschreitung der Mindestanlagesumme hat der Anleger sämtliche verbleibenden Anteile ebenfalls zurückzugeben.

Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung Dritter erfolgen; dabei können Kosten anfallen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Von dem Rücknahmepreis wird die Kapitalanlagegesellschaft einen Rücknahmeabschlag in Abzug bringen, sofern nicht die Voraussetzungen für eine Vermeidung des Rücknahmeabschlages (s. S. 23 des Verkaufsprospektes) vorliegen. Basis für die Berechnung des Rücknahmeabschlages bei Rückgabe von Anteilen ist der tagesaktuell veröffentlichte, für den Rückgabebefehl maßgebliche Rücknahmepreis.

[Auf die Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung \(siehe Seite 24\) wird ausdrücklich hingewiesen.](#)

## **Veräußerung und Übertragung von Anteilen in der Anteilklasse IC**

Im Falle der Veräußerung und Übertragung von Anteilen der Anteilklasse IC von Anleger zu Anleger hat der bisherige Anleger oder der Erwerber der Kapitalanlagegesellschaft die Übertragung der Anteile unter Angabe des Namens, der Anschrift des Erwerbers sowie der ursprünglichen Zeichnungsscheinnummer schriftlich anzuzeigen. Geschieht dies nicht, hat der Erwerber keinen Anspruch darauf, dass die Gesellschaft – auch bei fristgerechtem Rückgabebefehl – auf den Abzug eines Rücknahmeabschlages verzichtet.

## **Bewertung/Ausgabe- und Rücknahmepreis**

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises für die Anteile der einzelnen Anteilklassen ermittelt die Depotbank unter Mitwirkung der Gesellschaft börsentäglich den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Nettoinventarwert).

Der Nettoinventarwert einer Anteilklasse ergibt sich aus der Summe der für diese Anteilklasse zu berechnenden anteiligen Nettoveränderung des Sondervermögens gegenüber dem vorangehenden Bewertungstag und dem Wert der Anteilklasse am vorangehenden Bewertungstag. Der Wert einer Anteilklasse ist vorbehaltlich des § 36 Abs. 1 Satz 3 des Investmentgesetzes börsentäglich zu ermitteln. Der Wert eines Anteils einer Anteilklasse ergibt sich aus der Teilung des Wertes des für die jeweilige Anteilklasse ermittelten Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile dieser Anteilklasse. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet.

Ausgabepreise werden auf zwei Nachkommastellen kaufmännisch gerundet und Rücknahmepreise werden auf zwei Nachkommastellen abgerundet.

Von einer Anteilpreisermittlung wird an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag und Silvester abgesehen.

## Order-Annahmeschluss

Die Kapitalanlagegesellschaft 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. Die Kapitalanlagegesellschaft hat daher einen Zeitpunkt festgelegt, bis zu dem Aufträge für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Depotbank vorliegen müssen (Order-Annahmeschluss). Eine Beschreibung des Order-Ablaufes mit Angaben zu den Order-Annahmeschlusszeiten ist für die Anteilklasse RC auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) veröffentlicht. Für die Anteilklasse IC wird auf die Hinweise in den dem Verkaufsprospekt beigelegten Merkblättern verwiesen.

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Bewertung wie folgt verfahren:

## Immobilien

Immobilien werden mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Die Bewertungen werden über das Jahr verteilt, um eine Anhäufung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie wesentliche wertrelevante Umstände ein, so wird die Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist vom Sachverständigenausschuss der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

## Bauleistungen

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

## Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Fall von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften ist der Bewertung die monatliche Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften zugrunde zu legen. Die in dieser Vermögensaufstellung ausgewiesenen Grundstücke sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde. Der sich ergebende Wert der Immobilien-Gesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren anzusetzen.

## Liquiditätsanlagen

An einer Börse zugelassene bzw. in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände:

Vermögensgegenstände, die an Börsen amtlich notiert sind oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für das Sondervermögen werden zum jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Nicht an Börsen notierte oder an organisierten Märkten gehandelte Vermögensgegenstände oder Vermögensgegenstände ohne handelbaren Kurs:

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen notiert sind noch

in einen anderen organisierten Markt 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 unter „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

## Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

### Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht zum amtlichen Markt zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und ggf. 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 Sondervermögen befindlichen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen (Verwaltungsvergütung, Depotbankvergütung, Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung etc.) bis einschließlich des Tags vor dem Valutatag berücksichtigt.

## Derivate

### Optionsrechte und Terminkontrakte

Die zu einem Sondervermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

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

### Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben bzw. Festgelder werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Forderungen sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Wertpapier-Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere maßgebend.

### **Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände**

Die tägliche Fremdwährungsumrechnung und die tägliche Devisenterminbewertung erfolgt auf Basis des Devisenfixings von WM Company, London, und DB Frankfurt um 10.00 Uhr MEZ. Die Kurse werden der Kapitalanlagegesellschaft von der Depotbank zur Verfügung gestellt.

### **Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

Werden Wertpapiere für Rechnung des Sondervermögens in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäfts für Rechnung des Sondervermögens empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Sondervermögens Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Sondervermögen geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensionsgeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

### **Zusammengesetzte Vermögensgegenstände**

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

### **Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag**

#### **Anteilklasse RC**

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag von 6 % des Anteilwertes hinzugerechnet. Es steht der Kapitalanlagegesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Derzeit wird ein Ausgabeaufschlag von 5 % in Rechnung gestellt, der ganz oder teilweise der jeweils vertreibenden Stelle zusteht. Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Ein Rücknahmeabschlag wird in der Anteilklasse RC nicht erhoben.

#### **Anteilklasse IC**

In der Anteilklasse IC beträgt der Ausgabeaufschlag 6 % des Anteilwertes. Die Gesellschaft sieht derzeit von der Berechnung eines Ausgabeaufschlags ab, wenn der Anleger das auf S. 6 des Verkaufsprospektes beschriebene Zeichnungsscheinverfahren einhält. Die Gesellschaft macht darauf aufmerksam, dass ein Erwerb von Anteilen der Anteilklasse IC derzeit ausschließlich über das auf Seite 6 beschriebene Zeichnungsscheinverfahren möglich ist.

In der Anteilklasse IC beträgt der Rücknahmeabschlag 10 % des Rücknahmepreises. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu. Der Anleger erzielt dementsprechend bei Rückgabe seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der um den Rücknahmeabschlag reduzierte Rücknahmepreis den beim Erwerb gezahlten Ausgabepreis übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer.

Die Gesellschaft wird auf die Erhebung eines Rücknahmeabschlags verzichten, wenn folgende Voraussetzungen insgesamt erfüllt sind:

- a) Der Anleger hat die Anteile vor Rückgabe mindestens für einen Zeitraum von zwei Jahren gehalten.
- b) Der Anleger hat der Gesellschaft die Rückgabe der Anteile mit einer Frist von mindestens einem Jahr unter Angabe des vorgesehenen Rückgabedatums und des Volumens in Euro der zurückzugebenden Anteile schriftlich angezeigt (Rückgabeankündigung).
- c) Der Anleger und seine Beteiligung am Sondervermögen sind der Gesellschaft bekannt, und zwar entweder aufgrund der Angaben im Zeichnungsschein, der dem Erwerb der Anteile zugrunde liegt, oder – im Falle der Übertragung der Anteile vom Anleger auf einen neuen Erwerber – aufgrund schriftlicher Anzeige (vgl. S. 21 unter Abschnitt „Veräußerung und Übertragung von Anteilen der Anteilklasse IC“).
- d) Der Anleger verwendet für die Rückgabeankündigung und den Rückgabebefehl ausschließlich die von der Gesellschaft hierfür vorgegebenen Vordrucke, die jederzeit bei der Gesellschaft angefordert werden können.
- e) Der Anleger gibt seine Anteile spätestens binnen eines Monats nach dem angezeigten Rückgabedatum auch tatsächlich zurück, es sei denn, er hat rechtzeitig die in der Rückgabeankündigung angezeigte Rückgabe der Anteile widerrufen (s. zu der Möglichkeit des Widerrufs das dem Verkaufsprospekt beigelegte „Merkblatt für die Rückgabe von Anteilen“).

Veräußert bzw. überträgt der Anleger entgegen Abschnitt „Veräußerung und Übertragung von Anteilen der Anteilklasse IC“ (s. Seite 21 des Verkaufsprospektes) die Anteile an einen anderen, ohne die Veräußerung bzw. Übertragung der Kapitalanlagegesellschaft angezeigt zu haben, wird die Kapitalanlagegesellschaft bei Rückgabe durch diesen neuen Anleger immer einen Rücknahmeabschlag erheben.

### **Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft und der Depotbank verfügbar. Die Preise für die Anteilklasse RC werden regelmäßig in mindestens einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung sowie auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) veröffentlicht. Die Preise für die Anteilklasse IC werden ausschließlich auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) veröffentlicht.

## Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

### Anteilklasse RC

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt zum Ausgabepreis (= Anteilwert zuzüglich Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis (= Anteilwert) ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

### Anteilklasse IC

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt zum Ausgabepreis (= Anteilwert) bzw. Rücknahmepreis (= Anteilwert), von dem die Kapitalanlagegesellschaft ggf. einen Rücknahmeabschlag in Abzug bringt (s. zu den Voraussetzungen für eine Vermeidung des Rücknahmeabschlags S. 23 des Verkaufsprospektes), ohne Berechnung weiterer Kosten. Werden Anteile durch Vermittlung Dritter ausgegeben oder zurückgenommen, so können zusätzliche Kosten anfallen.

### Rücknahmeaussetzung

Die Kapitalanlagegesellschaft 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. 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

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

Da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind, bleibt der Kapitalanlagegesellschaft daneben vorbehalten, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern (§ 12 Abs. 5 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichem 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. Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem jeweils gültigen Rücknahmepreis zurückzunehmen, nachdem sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen der Anleger, entsprechende Vermögenswerte veräußert hat. Die Frist für die Verweigerung der Rücknahme von Anteilen beträgt drei Monate.

Reichen nach Ablauf dieser Frist die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Gegenstände zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme kann die Kapitalanlagegesellschaft die Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) veröffentlicht werden muss, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien des Sondervermögens ohne Beachtung der Beleihungsgrenze und über die in § 9 der „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Belastungsgrenze hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen.

Die Kapitalanlagegesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann für die jeweilige Anteilklasse gültige Rücknahmepreis ausgezahlt.

## Erträge und Ausschüttung

### Ermittlung der Erträge

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

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

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerliche 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 (so genannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Die Aufwendungen und Erträge des Sondervermögens werden zunächst entsprechend dem Wertverhältnis der Anteilklassen auf die einzelnen Anteilklassen und anschließend auf die einzelnen Anteile der jeweiligen Anteilklasse verteilt. Hiervon ausgenommen sind die anteilklassenspezifischen Aufwendungen (z. B. Verwaltungskosten), deren Ergebnis den betreffenden Anteilklassen unmittelbar zugerechnet wird. Die Anteile unterschiedlicher Anteilklassen partizipieren in der Regel daher auch in unterschiedlichem Umfang an den Aufwendungen des Sondervermögens. Allein durch eine verhältnismäßige Aufteilung der Aufwendungen und der Erträge wird der Anspruch des Anlegers auf partielle Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung des Sondervermögens erfüllt. Die Aufteilung muss daher gewährleisten, dass die Gesamtertragsrendite je investierten Euro für alle Anleger je Anteilklasse gleich ist.

Die Buchung von Aufwendungen und Erträgen sowie von Mittelzu- und -abflüssen wird so gestaltet, dass ihre Zurechnung zu einer Anteilklasse nachvollziehbar ist und durch den Abschlussprüfer geprüft werden kann.

### **Ertragsausgleichsverfahren**

Die Kapitalanlagegesellschaft wendet für das Sondervermögen das so genannte „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dies bedeutet, dass das im Gewinnvortrag enthaltene Ausschüttungspotenzial und der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkaufo oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen (Mieten, Zinsen, Bewirtschaftungskosten etc.), die der Anteilnehmer als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt wird („Einkauf in den Fondsertrag“). Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufenden Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilszahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilszahl erhöhen. Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch den Anteilumlauf beeinflusst wird. 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.

Der Ertragsausgleich wird für jede Anteilklasse einzeln berechnet.

### **Verwendung der Erträge**

Die Kapitalanlagegesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen samt dem zugehörigen Ertragsausgleich aus.

Erträge zum Ausgleich von Wertminderungen der Vermögensgegenstände des Sondervermögens werden grundsätzlich nicht einbehalten.

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen und zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, einbehalten werden.

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

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

In der Jahresberichtsperiode abgegrenzte Zinserträge werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

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

Im Interesse der Substanzerhaltung können ordentliche Ergebnisbestandteile und Ergebnisse aus Veräußerungsgeschäften teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei zeitnah nach Bekanntmachung des Jahresberichtes.

### **Zwischenausschüttungen**

Die Gesellschaft hat das Recht, unterjährig bis zu drei Zwischenausschüttungen an folgenden Terminen vorzunehmen: 30. Juni, 30. September, 31. Dezember. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind nicht zulässig. Zwischenausschüttungen können nur für alle Anteilklassen gleichmäßig durchgeführt werden. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge, wie sie im ersten Absatz dieses Abschnittes beschrieben sind, auszuschütten. Ein Vortrag der Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre ist zulässig, sofern die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Wertes

des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Finden Zwischenausschüttungen statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

### **Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert**

Da der Ausschüttungsbetrag dem Sondervermögen entnommen wird, vermindert sich am Tag der Ausschüttung (ex-Tag) der Anteilwert jeder Anteilklasse um den ausgeschütteten Betrag je Anteil. Der Ausschüttung für alle Anteilklassen liegt die gleiche Ausschüttungspolitik zugrunde.

### **Gutschrift der Ausschüttungen**

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

### **Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften**

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

**Nachfolgend wird zunächst die aktuelle Rechtslage dargestellt. Da sich insbesondere aufgrund der Einführung einer so genannten Abgeltungssteuer erhebliche Änderungen abzeichnen, erfolgt im Anschluss eine geschlossene Darstellung des zukünftigen Steuerrechts.**

### **Allgemeines**

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Freibetrag einschließlich des Werbungskosten-Pauschbetrags von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammenveranlagte Ehegatten) übersteigen. Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile. So muss unterschieden werden, ob die Erfassung der Erträge beim Anleger zum Zeitpunkt der Ertragsausschüttung bzw. Thesaurierung erfolgt.

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

#### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Miet-, Zins- bzw. zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich einkommensteuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei zu behandeln.

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerpflichtig zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie zur Ausschüttung verwendet oder thesauriert werden.

#### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall). Der aus dem Ausland zufließende, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen im Inland nicht nochmals zu versteuernde Betrag unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Dies bedeutet, dass diese steuerfreien Einkünfte bei der Festsetzung des individuellen Steuersatzes, der auf die steuerpflichtigen Einkünfte des jeweiligen Anlegers anzusetzen ist, zu berücksichtigen sind. Da dem Progressionsvorbehalt Erträge aus dem Ausland aber nur in der Höhe unterliegen, wie sie unter Berücksichtigung der nach deutschem Steuerrecht zulässigen Abschreibungen der ausländischen Immobilien und der steuerlich nicht abziehbaren ausländischen Ertragsteuern zugeflossen wären, ist in der Steuererklärung des inländischen Anlegers nur ein anteiliger Betrag pro Anteil zur Ermittlung des individuellen Steuersatzes anzusetzen. Dieser ist den steuerlichen Hinweisen des Jahresberichts zu entnehmen.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

## **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger derzeit stets steuerfrei zu behandeln (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 InvStG).

## **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische und ausländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger derzeit grundsätzlich nur zur Hälfte steuerpflichtig (so genanntes Halbeinkünfteverfahren).

## **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## **Negative steuerliche Erträge**

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

## **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Beim Privatanleger sind Gewinne aus der Veräußerung seiner Anteile einkommensteuerpflichtig, sofern er die Anteile innerhalb von zwölf Monaten seit der Anschaffung veräußert. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn ist um den vereinnahmten Zwischengewinn zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen kommen kann. Entsprechende Verluste können mit Veräußerungsgewinnen innerhalb der Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften auch des Vorjahres oder künftiger Jahre verrechnet werden. Beträgt der aus „privaten

Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 512 EUR, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei Anlegern der Anteilklasse IC reduziert der Rücknahmeabschlag gemäß den Vertragsbedingungen bei vorzeitiger Rückgabe der Anteile den Erlös aus der Rückgabe der Anteile und somit grundsätzlich den Veräußerungsgewinn. Der von den Anlegern der Anteilklasse IC bei vorzeitiger Anteilrückgabe zu zahlende Rücknahmeabschlag steht gemäß den Vertragsbedingungen dem Sondervermögen zu und erhöht somit den zuzurechnenden Anteilwert der verbleibenden Anleger beider Anteilklassen.

**Nach Ansicht der Kapitalanlagegesellschaft steht der Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich.**

Veräußerungsgewinne nach Ablauf der Einjahresfrist sind – mit Ausnahme des im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Zwischengewinns – steuerfrei.

## **Vorgezogene Einführung der Abgeltungssteuer für Anleger in der Anteilklasse IC, die ihre Anteile im Privatvermögen halten**

Mit Einführung der Abgeltungssteuer im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 werden Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen beim Privatanleger, unabhängig von der Einjahresfrist, steuerpflichtig sein, wenn die Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden (ausführliche Informationen dazu ab Seite 33).

Für Anleger in bestimmte Fonds tritt die Wirkung der Abgeltungssteuer allerdings unter bestimmten Voraussetzungen bereits vorzeitig ein. So finden die Abgeltungssteuerregelungen in Teilen bereits auf die Veräußerung von Anteilen, die nach dem 9. November 2007 erworben wurden, Anwendung, wenn der Anleger Anteile an Investmentvermögen hält, „... bei denen durch Gesetz, Satzung, Gesellschaftsvertrag oder Vertragsbedingungen ... für die Beteiligung eine Mindestanlagesumme von 100.000 EUR oder mehr vorgeschrieben ist ...“

Nach dem Wortlaut des neuen § 18 InvStG (geändert durch Art. 23 des Jahressteuergesetzes 2008) ist davon auszugehen, dass diese Regelung auf die Privatanleger der Anteilklasse IC Anwendung findet. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt jedem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Aufgrund der o.g. Regelung unterliegen Veräußerungsgewinne von Privatanlegern in der Anteilklasse IC bereits der Abgeltungssteuer, selbst wenn die veräußerten Anteile vor dem 1. Januar 2009 angeschafft worden sind. Grundsätzlich erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den Teil des Veräußerungsgewinns, der auf die Summe der vom

Fonds thesaurierten Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Termingeschäften und Bezugsrechten auf Anteile an Kapitalgesellschaften entfällt, auf die bei Ausschüttung bereits die Abgeltungssteuer anwendbar wäre. Es obliegt dem Anleger, den Finanzbehörden die reduzierte Steuerbemessungsgrundlage nachzuweisen.

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

#### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

#### **Ausländische Mieterträge**

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei betrieblichen Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, falls die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei betrieblichen Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den

Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

#### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien grundsätzlich zu 95 % (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zur Hälfte (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Rentenwerten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

#### **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften grundsätzlich zu 95 % steuerfrei. Von Einzelunternehmern werden diese Erträge – wie beim Privatanleger – hälftig versteuert (Halbeinkünfteverfahren).

#### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

#### **Negative steuerliche Erträge**

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

#### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit quasi die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

## Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten oder sonstige ausländische Einkünfte (z.B. Betriebsstätteneinkünfte) und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Fonds-Immobilien Gewinn).

Bei Anlegern der Anteilklasse IC reduziert der Rücknahmeabschlag gemäß den Vertragsbedingungen bei vorzeitiger Rückgabe der Anteile den Erlös aus der Rückgabe der Anteile und somit grundsätzlich den Veräußerungsgewinn. Der von den Anlegern der Anteilklasse IC bei vorzeitiger Anteilrückgabe zu zahlende Rücknahmeabschlag steht gemäß den Vertragsbedingungen dem Sondervermögen zu und erhöht somit den zuzurechnenden Anteilwert der verbleibenden Anleger beider Anteilklassen.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobilien Gewinn bewertungstäglich (d.h. an Tagen, an denen gemäß Verkaufsprospekt eine Anteilpreisermittlung vorgenommen wird) als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Anleger-Immobilien Gewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich aus dem veröffentlichten Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Es ist Auffassung der Kapitalanlagegesellschaft, dass die Anleger der Anteilklasse IC, die ihre Anteile vorzeitig zurückgeben und bei denen daher ein Rücknahmeabschlag einbehalten wird, den veröffentlichten Prozentsatz des Fonds-Immobilien Gewinns mit dem um den Rücknahmeabschlag reduzierten Rücknahmepreis multiplizieren sollten. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt jedem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem in der Regel zu 95 % steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Grundstückskapitalgesellschaften handelt (so genannter Fonds-Aktien Gewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zur Hälfte zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktien Gewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Anleger-Aktien Gewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich als veröffentlichter Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Es ist Auffassung der Kapitalanlagegesellschaft, dass die Anleger der Anteilklasse IC, die ihre Anteile vorzeitig zurückgeben und bei denen daher ein Rücknahmeabschlag einbehalten wird, den veröffentlichten Prozentsatz des Fonds-Aktien Gewinns mit dem um den Rücknahmeabschlag reduzierten Rücknahmepreis

multiplizieren sollten. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt dem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

**Nach Ansicht der Kapitalanlagegesellschaft steht der Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich.**

## Zinsabschlagsteuer

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens unterliegen teilweise der Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Zinsabschlagsteuer). Hierbei handelt es sich lediglich um eine Steuervorauszahlung, die auf die endgültige Einkommensteuerschuld des Anlegers angerechnet werden kann. Sie erfasst aber nicht die gesamte steuerpflichtige Ausschüttung bzw. sämtliche thesaurierten Erträge des Sondervermögens, sondern insbesondere die inländischen Mieterträge sowie Zinserträge. Zinsabschlagsteuerfrei bleiben in- und ausländische Dividenden, Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Bezugsrechten auf Anteile an Kapitalgesellschaften, Gewinne aus Termingeschäften, Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten außerhalb der Zehnjahresfrist sowie Einkünfte, für die die Bundesrepublik Deutschland nach einem Doppelbesteuerungsabkommen kein Besteuerungsrecht hat.

Einzelheiten über die auf ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge des Sondervermögens entfallende Zinsabschlagsteuer sind dem Jahresbericht sowie den Bekanntmachungen der Besteuerungsgrundlagen zu entnehmen.

Von der Zinsabschlagsteuer kann Abstand genommen werden, wenn der Privatanleger in Deutschland ansässig ist und entweder eine NV-Bescheinigung vorliegt oder ein Freistellungsauftrag erteilt ist und die zinsabschlagsteuerpflichtigen Ertragsteile im Kalenderjahr insgesamt 801 EUR (gilt ab 2007) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR (gilt ab 2007) bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Befinden sich die Anteile im Betriebsvermögen, ist eine Abstandnahme bzw. eine Vergütung vom Zinsabschlag und eine Erstattung der nachstehend aufgeführten Kapitalertragsteuer nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über den anrechenbaren Zinsabschlag und die anrechenbare Kapitalertragsteuer.

Verwahrt der Anleger die Anteile eines voll- oder teilausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von drei Jahren erteilt wird,

vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein (voll-)thesaurierendes Sondervermögen, so werden der Zinsabschlag auf die thesaurierten zinsabschlagsteuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens in Höhe von 30 % und der Solidaritätszuschlag durch die Kapitalanlagegesellschaft selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ermäßigt sich insoweit um die Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag zum Ablauf des Geschäftsjahres. Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seinem depotführenden Kreditinstitut einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, die abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über die einbehaltene und abgeführte Zinsabschlagsteuer und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, die Zinsabschlagsteuer im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine Steuerschuld anrechnen zu lassen. Gleiches gilt für die den Freistellungsauftrag übersteigenden Erträge.

### **Kapitalertragsteuer**

Inländische Dividenden unterliegen derzeit bei Ausschüttung oder Thesaurierung in voller Höhe der Kapitalertragsteuer in Höhe von 20 % und dem Solidaritätszuschlag (5,5 % auf die Kapitalertragsteuer). Der Anleger erhält die Kapitalertragsteuer sofort erstattet, sofern die Anteile bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen inländischen Kreditinstitut verwahrt werden und dort ein Freistellungsauftrag in ausreichender Höhe oder eine NV-Bescheinigung vorliegt. Inländische Dividenden werden bei Privatanlegern nur zur Hälfte auf den Freistellungsantrag angerechnet (so genanntes Halbeinkünfteverfahren). Liegt ein Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung nicht rechtzeitig vor, kann der Anleger die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag unter Beifügung der Steuerbescheinigung seiner depotführenden Stelle auf seine persönliche Einkommensteuerschuld anrechnen.

### **Zwischengewinnbesteuerung**

Seit 1. Januar 2005 kommt es wieder zur Besteuerung so genannter Zwischengewinne. Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Sondervermögen noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommen- und kapitalertragsteuerpflichtig. Die Kapitalertragsteuer auf den Zwischengewinn beträgt 30 % bei Depotbankverwahrung zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Kapitalertragsteuer. Die einbehaltene Steuer ist eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer und in die Anlage KAP einzutragen.

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht. Die Höhe des Zwischengewinns ergibt sich aus der Multiplikation des jeweiligen Zwischengewinns je Anteil mit der Anzahl der in der Kauf- bzw. Verkaufsabrechnung ausgewiesenen Anteile.

### **Solidaritätszuschlag**

Soweit Ausschüttungen oder Thesaurierungen dem Kapitalertrag- oder Zinsabschlagsteuerabzug unterliegen, ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer anrechenbar.

Fällt keine Zinsabschlagsteuer an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung von Zinsabschlagsteuer – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an voll- oder teilausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Zinsabschlagsteuerabzug, einschließlich des auf die Teilthesaurierung entfallenden Anteils, Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, im Wege eines Erstattungsverfahrens gemäß § 37 Abs. 2 AO eine Erstattung abgeführter Zinsabschlagsteuer zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts bzw. der depotführenden Kapitalanlagegesellschaft. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung von Kapitalertragsteuer aus Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile (voll-)thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft die abgeführte Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden.

Zur Glaubhaftmachung der ihm zuzurechnenden Erträge erhält der Anleger auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, die über die abgeführten Steuern (Kapitalertragsteuer/Zinsabschlagsteuer/Solidaritätszuschlag) Auskunft gibt.

## **EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung**

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV, mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird) soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einer Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank über die Finanzbehörden letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland bei Vorlage einer Bescheinigung anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U.a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 15 % (ab 1. Juli 2008: 20 % und ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen:

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, grundsätzlich keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der

15 %-Grenze eine Meldepflicht der deutschen Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Das Sondervermögen hat die Option zur Behandlung als OGAW (Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere) gemäß der ZIV ausgeübt und geht seitdem den nach der ZIV erforderlichen Meldungspflichten regelmäßig nach.

## **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann ist die anrechenbare Quellensteuer auf Antrag des Anlegers bei der Ermittlung der Summe der Einkünfte abzugsfähig oder auf den Teil der deutschen Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers anzurechnen, der auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt.

## **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

## **Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung**

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (so genannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (so genannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

### **Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gemäß § 40 InvG 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.

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

In Österreich besteht nach nationalem österreichischem Steuerrecht für nicht in Österreich ansässige Anleger eine beschränkte Steuerpflicht für die nach den Vorschriften des öImmoInvFG der Besteuerung zu unterwerfenden Erträge aus österreichischen Immobilien des Fonds, sofern diese gemeinsam mit sonstigen in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünften insgesamt den Betrag von 2.000 EUR übersteigen. Werden die Anteile vom Anleger im nicht österreichischen Betriebsvermögen gehalten, findet die 2.000-EUR-Grenze ebenfalls Anwendung. Bei der Anwendung dieser Grenze sind grundsätzlich jene beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte auszuschneiden, die der Abzugsteuer nach § 99 Abs. 1 Ziff. 1 und 3–6 ö-EStG unterliegen sowie allenfalls nach § 97 ö-EStG endbesteuert sind. Die Endbesteuerungswirkung kann der Steuerpflichtige aber durch Aufnahme dieser Einkünfte in seine Steuererklärung aufheben, wenn dies zu einem für ihn günstigeren Ergebnis führt. Einkünfte, die der Abzugsteuer nach § 99 Abs. 1 Ziff. 1 und 3–6 ö-EStG unterliegen, können auf Antrag des Steuerpflichtigen in die Veranlagung aufgenommen werden. Der beschränkt Steuerpflichtige ist verpflichtet, eine Steuererklärung in Österreich einzureichen, wenn seine so berechneten und in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte diese Grenze übersteigen oder er vom österreichischen Finanzamt dazu aufgefordert wird.

Für beschränkt steuerpflichtige Körperschaften kommt die Freigrenze nach der Verwaltungspraxis nicht zur Anwendung. Das heißt, die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung und zur Veranlagung besteht mangels einer Besteuerungsuntergrenze für Körperschaften in allen Fällen einer Einkünfteerzielung, wenn die Einkünfte zur Festsetzung einer österreichischen Körperschaftsteuer führen (KStR Rz 1493).

Die Besteuerung der nach den Vorschriften des öImmoInvFG der Besteuerung zu unterwerfenden Erträge aus dem Fonds erfolgt nach nationalem österreichischem Recht ohne Werbungskostenabzug mit einem Sondersteuersatz von 25 % für in Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte ausländischer Körperschaften werden ebenfalls mit einem Steuersatz von 25 % besteuert.

### **Hinweis:**

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens sowie zu wichtigen steuerlichen Entwicklungen bzw. Änderungen werden in den Jahresberichten bzw. im Bericht der Fondsverwaltung veröffentlicht.

### **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund steuerlicher Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem 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 Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

## Neue steuerliche Regelungen

Am 6. Juli 2007 hat der Bundesrat der Unternehmenssteuerreform 2008 zugestimmt. Die Neuregelungen umfassen die Einführung einer Abgeltungssteuer für Privatanleger und Änderungen bei der Besteuerung von betrieblichen Anlegern.

Die Neuregelungen sollen für Privatanleger grundsätzlich ab dem 1. Januar 2009 und für betriebliche Anleger ab dem 1. Januar 2008 bzw. 1. Januar 2009 in Kraft treten. Nachfolgend wird die neue Rechtslage dargestellt.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilswerb in seinem Heimatland individuell zu klären.

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (für zusammenveranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge und der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen.

Der Steuerabzug hat grundsätzlich Abgeltungswirkung (so genannte Abgeltungssteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind.

Der Steuerabzug hat u. a. dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall sind die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung anzugeben. Das Finanzamt setzt den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die Steuerschuld den Steuerabzug an (so genannte 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.

Trotz Steuerabzug und höherem persönlichen Steuersatz sind Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen zu machen, wenn im Rahmen der Einkommensteuererklärung außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden. Es können zudem Angaben zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gemacht werden, wenn Spenden als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

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

## Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### **Inländische Mieterträge, Zinserträge, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften) sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung**

Inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Ausgeschüttete oder thesaurierte inländische Mieterträge, Zinsen, zinsähnliche Erträge, ausländische Dividenden sowie Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung durch das Sondervermögen unterliegen bei Inlandsverwahrung dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

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

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer NV-Bescheinigung und bei ausländischen Anlegern bei Nachweis der steuerlichen Ausländereigenschaft.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines ausschüttenden oder teilthesaurierenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalanlagegesellschaft oder einem anderen Kreditinstitut (Depotfall), so nimmt das depotführende Kreditinstitut als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihm vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Handelt es sich um ein vollthesaurierendes Sondervermögen, so wird der Steuerabzug auf die thesaurierten, dem Steuerabzug unterliegenden Erträge des Sondervermögens in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag) durch die Kapitalanlagegesellschaft

selbst abgeführt. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis ermäßigt sich insoweit um den Steuerabzug zum Ablauf des Geschäftsjahres. Da die Anleger der Kapitalanlagegesellschaft regelmäßig nicht bekannt sind, kann in diesem Fall kein Kirchensteuereinbehalt erfolgen, so dass kirchensteuerpflichtige Anleger insoweit Angaben in der Einkommensteuererklärung zu machen haben.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, so erhält der Anleger, der seinem depotführenden Kreditinstitut einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den abgeführten Steuerabzug seinem Konto gutgeschrieben. Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger in jedem Fall von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung auf seine Steuerschuld anrechnen zu lassen.

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der Zehnjahresfrist, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

### **Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung**

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (Freistellungsmethode) verzichtet hat (Regelfall).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Erträgen und Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, falls die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden.

Werden Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei Verwahrung der Anteile in

einem inländischen Depot dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind steuerfrei, wenn die Wertpapiere vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. das Termingeschäft vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurde.

### **Inländische Dividenden (insbesondere aus Immobilien-Kapitalgesellschaften)**

Werden von den (Immobilien-)Kapitalgesellschaften keine Dividenden ausgeschüttet, so ist kein Ertrag auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen.

Inländische Dividenden der (Immobilien-)Kapitalgesellschaften, die vom Sondervermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind beim Anleger steuerpflichtig. Sie unterliegen dem Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

### **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

### **Negative steuerliche Erträge**

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

### **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauleitzinsen) sind nicht steuerbar.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 %. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) vor. Der Steuerabzug von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Werden Anteile an einem Sondervermögen, die vor 1. Januar 2009 erworben wurden, von einem Privatanleger innerhalb eines Jahres nach Anschaffung (Spekulationsfrist) wieder veräußert, sind Veräußerungsgewinne als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften grundsätzlich steuerpflichtig. Beträgt der aus „privaten Veräußerungsgeschäften“ erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 EUR, ist er steuerfrei (Freigrenze). Wird die Freigrenze überschritten, ist der gesamte private Veräußerungsgewinn steuerpflichtig.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe unten) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Bei Anlegern der Anteilklasse IC reduziert der Rücknahmeabschlag gemäß den Vertragsbedingungen bei vorzeitiger Rückgabe der Anteile den Erlös aus der Rückgabe der Anteile und somit grundsätzlich den Veräußerungsgewinn. Der von den Anlegern der Anteilklasse IC bei vorzeitiger Anteilrückgabe zu zahlende Rücknahmeabschlag steht gemäß den Vertragsbedingungen dem Sondervermögen zu und erhöht somit den zuzurechnenden Anteilwert der verbleibenden Anleger beider Anteilklassen.

Der Gewinn aus der Veräußerung nach dem 31. Dezember 2008 erworbener Anteile ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach DBA steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (so genannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Der Anleger-Immobilien Gewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich aus dem veröffentlichten Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Es ist Auffassung der Kapitalanlagegesellschaft, dass die Anleger der Anteilklasse IC, die ihre Anteile vorzeitig zurückgeben und bei denen daher ein Rücknahmeabschlag einbehalten wird, den veröffentlichten Prozentsatz mit dem um den Rücknahmeabschlag reduzierten Rücknahmepreis multiplizieren sollten. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt jedem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

**Nach Ansicht der Kapitalanlagegesellschaft steht der Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich.**

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern weiterhin steuerfrei, wenn außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist veräußert wird.

### **Vorgezogene Einführung der Abgeltungssteuer für Anleger in der Anteilklasse IC, die ihre Anteile im Privatvermögen halten**

Mit Einführung der Abgeltungssteuer im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 werden Gewinne aus der Veräußerung von Investmentanteilen beim Privatanleger, unabhängig von der Einjahresfrist, steuerpflichtig sein, wenn die Anteile nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden (ausführliche Informationen dazu ab Seite 33).

Für Anleger in bestimmte Fonds tritt die Wirkung der Abgeltungssteuer allerdings unter bestimmten Voraussetzungen bereits vorzeitig ein. So finden die Abgeltungssteuerregelungen in Teilen bereits auf die Veräußerung von Anteilen, die nach dem 9. November 2007 erworben wurden, Anwendung, wenn der Anleger Anteile an Investmentvermögen hält, „... bei denen durch Gesetz, Satzung, Gesellschaftsvertrag oder Vertragsbedingungen ... für die Beteiligung eine Mindestanlagesumme von 100.000 EUR oder mehr vorgeschrieben ist ...“

Nach dem Wortlaut des neuen § 18 InvStG (geändert durch Art. 23 des Jahressteuergesetzes 2008) ist davon auszugehen, dass diese Regelung auf die Privatanleger der Anteilklasse IC Anwendung findet. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt jedem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Aufgrund der o. g. Regelung unterliegen Veräußerungsgewinne von Privatanlegern in der Anteilklasse IC bereits der Abgeltungssteuer, selbst wenn die veräußerten Anteile vor dem 1. Januar 2009 angeschafft worden sind. Grundsätzlich erstreckt sich die Steuerpflicht nur auf den Teil des Veräußerungsgewinns, der auf die Summe der vom Fonds thesaurierten Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Termingeschäften und Bezugsrechten auf Anteile an Kapitalgesellschaften entfällt, auf die bei Ausschüttung bereits die Abgeltungssteuer anwendbar wäre. Es obliegt dem Anleger, den Finanzbehörden die reduzierte Steuerbemessungsgrundlage nachzuweisen.

### **Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut (Depotfall), wird vom Steuerabzug, soweit er nicht auf inländische Dividenden entfällt, Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung des Steuerabzugs auf inländische Dividenden für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen ab. Sofern die Ausländereigenschaft dem depotführenden Kreditinstitut nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, kann der ausländische Anleger die Erstattung des Steuerabzugs gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt des depotführenden Kreditinstituts.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug, soweit er nicht auf inländische Dividenden entfällt, in Höhe von 25 % erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung verspätet, kann – wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds – eine Erstattung gemäß § 37 Abs. 2 AO beantragt werden.

Zur Glaubhaftmachung der ihm zuzurechnenden Erträge erhält der Anleger auf Verlangen eine Steuerbescheinigung, die über die abgeführten Steuern Auskunft gibt.

### **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, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann.

Die Kirchensteuer wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

### **Zwischengewinnbesteuerung**

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis erhaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (vergleichbar etwa Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren). Die vom Sondervermögen erwirtschafteten Zinsen und Zinsansprüche sind bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden. Er wird auch beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Der Steuerabzug unterbleibt darüber hinaus im Rahmen eines Freistellungsauftrags oder bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-Bescheinigung. Steuerausländer sind auch hier vom Steuerabzug grundsätzlich ausgenommen. Der Zwischengewinn wird bei jeder Anteilwertfeststellung ermittelt und bewertungstäglich veröffentlicht.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Ertragnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

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

### **Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge**

Inländische Mieterträge, Zinserträge und zinsähnliche Erträge sind beim betrieblichen Anleger grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

### **Ausländische Mieterträge**

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

### **Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien**

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von zehn Jahren seit der Anschaffung veräußert werden. Die Gewinne werden erst bei der Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der Zehnjahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, falls die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Sondervermögens als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

## **Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften**

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien grundsätzlich zu 95 % (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 % (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei. Veräußerungsgewinne aus Renten und Gewinne aus Termingeschäften sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

## **In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)**

Dividenden in- und ausländischer Immobilienkapitalgesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind bei Körperschaften grundsätzlich zu 95 % steuerfrei. Von Einzelunternehmern werden diese Erträge zu 60 % versteuert.

## **Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften**

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Grundstückspersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

## **Negative steuerliche Erträge**

Sind die steuerlichen Erträge des Sondervermögens insgesamt negativ, wird dieser Wert auf Ebene des Sondervermögens vorgezogen und kann auf Ebene des Sondervermögens mit künftigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet worden sind. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

## **Substanzauskehrungen**

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit quasi die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden.

## **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch

nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten oder sonstige ausländische Einkünfte (z. B. Betriebsstätteninkünfte) und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Fonds-Immobilien Gewinn).

Bei Anlegern der Anteilklasse IC reduziert der Rücknahmeabschlag gemäß den Vertragsbedingungen bei vorzeitiger Rückgabe der Anteile den Erlös aus der Rückgabe der Anteile und somit grundsätzlich den Veräußerungsgewinn. Der von den Anlegern der Anteilklasse IC bei vorzeitiger Anteilrückgabe zu zahlende Rücknahmeabschlag steht gemäß den Vertragsbedingungen dem Sondervermögen zu und erhöht somit den zuzurechnenden Anteilwert der verbleibenden Anleger beider Anteilklassen.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Immobilien Gewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Anleger-Immobilien Gewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich aus dem veröffentlichten Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Es ist Auffassung der Kapitalanlagegesellschaft, dass die Anleger der Anteilklasse IC, die ihre Anteile vorzeitig zurückgeben und bei denen daher ein Rücknahmeabschlag einbehalten wird, den veröffentlichten Prozentsatz des Fonds-Immobilien Gewinns mit dem um den Rücknahmeabschlag reduzierten Rücknahmepreis multiplizieren sollten. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt jedem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem in der Regel zu 95 % steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende Dividenden und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus in- und ausländischen Grundstückskapitalgesellschaften handelt (so genannter Fonds-Aktiengewinn). Von Einzelunternehmen sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 % zu versteuern.

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Fonds-Aktiengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

Der Anleger-Aktiengewinn im Zeitpunkt der Rückgabe berechnet sich als veröffentlichter Prozentsatz multipliziert mit dem Rücknahmepreis. Es ist Auffassung der Kapitalanlagegesellschaft, dass die Anleger der Anteilklasse IC, die ihre Anteile vorzeitig zurückgeben und bei denen daher ein Rücknahmeabschlag einbehalten wird, den veröffentlichten Prozentsatz des Fonds-Aktiengewinns mit dem um den Rücknahmeabschlag reduzierten Rücknahmepreis multiplizieren sollten. Die Kapitalanlagegesellschaft empfiehlt dem Anleger, hinsichtlich dieser Thematik gegebenenfalls seinen steuerlichen Berater zu konsultieren.

Nach Ansicht der Kapitalanlagegesellschaft steht der Wechsel des Anlegers von der Anteilklasse RC in die Anteilklasse IC einer Veräußerung der RC-Anteile und einem gleichzeitigen Erwerb der neuen IC-Anteile gleich.

### **Solidaritätszuschlag**

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist auf die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung die Vergütung von Kapitalertragsteuer – beispielsweise bei ausreichendem Freistellungsauftrag, NV-Bescheinigung oder Nachweis der Steuerausländereigenschaft –, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. bei Thesaurierung wird der einbehaltene Solidaritätszuschlag vergütet.

### **Ausländische Quellensteuer**

Auf die ausländischen Erträge des Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Sondervermögens wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalanlagegesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann vermindert die anrechenbare Quellensteuer die Abgeltungssteuer, soweit diese auf die entsprechenden ausländischen Einkünfte entfällt.

### **Gesonderte Feststellung, Außenprüfung**

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Sondervermögens ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Kapitalanlagegesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z.B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

### **Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung**

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (so genannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (so genannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Immobilien-Sondervermögen Anteile an anderen in- oder ausländischen Investmentvermögen erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, soweit das Immobilien-Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. Im ungünstigsten Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 % der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 % des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Immobilien-Sondervermögens angesetzt.

### **EU-Zinsrichtlinie/Zinsinformationsverordnung**

Die Zinsinformationsverordnung (kurz ZIV, mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 umgesetzt wird) soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einer deutschen Bank (die insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von der deutschen Bank an das Bundeszentralamt für Steuern und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einer Bank im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank über die Finanzbehörden letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland bei Vorlage einer Bescheinigung anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ihr Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U.a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 15 % (ab 1. Juli 2008: 20 % und ab 1. Juli 2011: 35 %) einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu

verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

Wenn das Vermögen eines Fonds aus höchstens 15 % Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, grundsätzlich keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 %-Grenze eine Meldepflicht der deutschen Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.

Bei Überschreiten der 40 %-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

Das Sondervermögen hat die Option zur Behandlung als OGAW (Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere) gemäß der ZIV ausgeübt und geht seitdem den nach der ZIV erforderlichen Meldungspflichten regelmäßig nach.

### **Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen gem. § 40 InvG 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.

### **Grunderwerbsteuer**

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

### **Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

In Österreich besteht nach nationalem österreichischem Steuerrecht für nicht in Österreich ansässige Anleger eine beschränkte Steuerpflicht für die nach den Vorschriften des öImmoInvFG der Besteuerung zu unterwerfenden Erträge aus österreichischen Immobilien des Fonds, sofern diese gemeinsam mit sonstigen in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünften insgesamt den Betrag von 2.000 EUR übersteigen. Werden die Anteile vom Anleger im nicht österreichischen Betriebsvermögen gehalten, findet die 2.000-EUR-Grenze ebenfalls Anwendung. Bei der Anwendung dieser Grenze sind grundsätzlich jene beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte auszuschneiden, die der Abzugsteuer nach § 99 Abs. 1

Ziff. 1 und 3–6 ö-EStG unterliegen sowie allenfalls nach § 97 ö-EStG endbesteuert sind. Die Endbesteuerungswirkung kann der Steuerpflichtige aber durch Aufnahme dieser Einkünfte in seine Steuererklärung aufheben, wenn dies zu einem für ihn günstigeren Ergebnis führt. Einkünfte, die der Abzugsteuer nach § 99 Abs. 1 Ziff. 1 und 3–6 ö-EStG unterliegen, können auf Antrag des Steuerpflichtigen in die Veranlagung aufgenommen werden. Der beschränkt Steuerpflichtige ist verpflichtet, eine Steuererklärung in Österreich einzureichen, wenn seine so berechneten und in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte diese Grenze übersteigen oder er vom österreichischen Finanzamt dazu aufgefordert wird.

Für beschränkt steuerpflichtige Körperschaften kommt die Freigrenze nach der Verwaltungspraxis nicht zur Anwendung. Das heißt, die Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung und zur Veranlagung besteht mangels einer Besteuerungsuntergrenze für Körperschaften in allen Fällen einer Einkünfteerzielung, wenn die Einkünfte zur Festsetzung einer österreichischen Körperschaftsteuer führen (KStR Rz 1493).

Die Besteuerung der nach den Vorschriften des öImmoInvFG der Besteuerung zu unterwerfenden Erträge aus dem Fonds erfolgt nach nationalem österreichischem Recht ohne Werbungskostenabzug mit einem Sondersteuersatz von 25 % für in Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte ausländischer Körperschaften werden ebenfalls mit einem Steuersatz von 25 % besteuert.

### **Hinweis:**

**Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung, Außenprüfung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens sowie zu wichtigen steuerlichen Entwicklungen bzw. Änderungen werden in den Jahresberichten bzw. im Bericht der Fondsverwaltung veröffentlicht.**

### **Rechtliches und steuerliches Risiko**

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z. B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem 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 Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

### Auslagerung

Folgende Aufgaben und Funktionen hat die Kapitalanlagegesellschaft auf Dritte (auch solche innerhalb des Deutsche Bank-Konzerns) übertragen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht angezeigt:

- Teilbereiche der Informationstechnologie (Rechenzentrumsleistung, Anwendungssoftware zur Führung der Investmentkonten, IT-Infrastruktur)
- Innenrevision
- Teilbereich Geldwäsche (Monitoring, Koordination Ermittlungsbehörden und Grundsatzfragen Geldwäsche/Prävention)
- Teilbereich Compliance-relevante Aufgaben (v.a. die Transaktionsüberwachung, Control Room Funktionen und Position Monitoring)
- Asset Management für die Immobilien des Sondervermögens
- Gebäudeverwaltung, technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement für die Fondsimmobilen

### Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Kapitalanlagegesellschaft sowie bei der Depotbank erhältlich. Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 31. März eines Kalenderjahres. Mit der Abschlussprüfung wird die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, beauftragt.

### Auflösung und Übertragung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse

#### Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse zu beantragen. Die Kapitalanlagegesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Entsprechendes gilt für die Auflösung einer Anteilklasse.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalanlagegesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalanlagegesellschaft.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

### Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens sowie einer Anteilklasse

Wird das Sondervermögen bzw. eine Anteilklasse aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) veröffentlicht. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen des Sondervermögens bzw. der Anteilklasse werden eingestellt.

Bei der Auflösung des Sondervermögens wird der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben.

Bei der Auflösung einer Anteilklasse erhalten die Anleger den Gegenwert des an dem Auflösungstag letztmalig festgestellten Rücknahmepreises.

Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Depotbank erhältlich sind.

Die Gesellschaft erstellt auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht erlischt, einen Auflösungsbericht, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Spätestens drei Monate nach dem Stichtag der Auflösung des Sondervermögens wird der Auflösungsbericht im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder im Internet unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) bekannt gemacht.

Sofern das Sondervermögen bzw. eine Anteilklasse aufgelöst ist, wird der Anleger durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung oder auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft unter [www.rreef.com/de](http://www.rreef.com/de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

Nicht abgerufene Liquidationserlöse bzw. Gegenwerte aus der Auflösung einer Anteilklasse können bei dem für die Kapitalanlagegesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Für die Rechte der Anleger gelten die Vorschriften der Hinterlegungsordnung vom 10. März 1937.

### Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen „grundbesitz global“ übertragen werden.

Das andere Sondervermögen muss ebenfalls von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden. Seine Anlagegrundsätze und -grenzen, die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen dürfen nicht wesentlich von denen des Sondervermögens „grundbesitz global“ abweichen. Sofern nicht das andere Sondervermögen mit diesem Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen zusammengelegt werden soll, dürfen zusätzlich die Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge sowie die an die Kapitalanlagegesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen ebenfalls nicht wesentlich voneinander abweichen.

### **Verfahren bei der Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens**

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. Sofern das andere Sondervermögen mit diesem Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen zusammengelegt werden soll, ist statt des Umtauschverhältnisses der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.

Die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines Sondervermögens auf ein anderes findet nur mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht statt.

### **Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalanlagegesellschaft verwaltet werden**

Von der Kapitalanlagegesellschaft wird noch folgendes weitere Publikums-Sondervermögen verwaltet, das nicht Inhalt dieses Verkaufsprospekts ist:

[Das Immobilien-Sondervermögen grundbesitz europa.](#)

### **Widerrufsrecht des Käufers von Anteilen gemäß § 126 Investmentgesetz**

Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Kapitalanlagegesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer

ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebs erworben hat oder er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung (§ 55 Abs. 1 der Gewerbeordnung) aufgesucht hat.

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

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.

Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

# GREMIEN

## Kapitalanlagegesellschaft

### RREEF Investment GmbH

(am 9. Juli 2007 umfirmiert aus DB Real Estate Investment GmbH)

Mergenthalerallee 73–75

65760 Eschborn

Telefon (069) 7 17 04-04

Telefax (069) 7 17 04-959

Amtsgericht:

Frankfurt am Main HRB 25 668

Gegründet am 5. Mai 1970

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital: 6,0 Mio. EUR

Haftendes Eigenkapital: 16,623 Mio. EUR

KWG-haftendes Kapital: 16,047 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2007

## Gesellschafter

### RREEF Management GmbH (99,9%)

(am 9. Juli 2007 umfirmiert aus DB Real Estate Management GmbH)

Bestra Gesellschaft für

Vermögensverwaltung mbH (0,1%)

## Geschäftsführung

### Holger Naumann (CEO)

zugleich Geschäftsführer der

RREEF Management GmbH

RREEF Spezial Invest GmbH

(am 9. Juli 2007 umfirmiert aus DB Real Estate Spezial Invest GmbH)

### Ulrich Steinmetz

### Dr. Hermann Wüstefeld

zugleich Geschäftsführer der

RREEF Management GmbH

Stand: 31. März 2008

## Depotbank

### State Street Bank GmbH

München

Amtsgericht: München HRB 42 872

Haftendes Eigenkapital: 259,953 Mio. EUR

Stand: 31. Dezember 2006

## Aufsichtsrat

### Charles B. Leitner III<sup>1)</sup>

RREEF

Global Head of Real Estate & Infrastructure Investments

New York, USA

Vorsitzender

### Axel Benkner<sup>1)</sup>

Geschäftsführung

DVG/DWS Group

Frankfurt am Main

1. stellvertretender Vorsitzender

### Dr. Bernd-A. von Maltzan

Vice Chairman

Private Wealth Management

Deutsche Bank AG

Frankfurt am Main

2. stellvertretender Vorsitzender

### Guido Heuveldop

Vorstand

Deutsche Bank

Privat- und Geschäftskunden AG

Frankfurt am Main

### Dr. Hans-Peter Ferslev<sup>1)</sup>

Rechtsanwalt

Königstein

### Donald A. King, jr.

Vice Chairman

Deutsche Asset Management

Chicago, USA

(bis 31. August 2007)

### Michael Luciano

RREEF

Global COO

New York, USA

(seit 15. September 2007)

<sup>1)</sup> Mitglied des Prüfungsausschusses

## **Sachverständigenausschuss**

Für die Bewertung des Haus- und Grundbesitzes ist nach dem Investmentgesetz ein Sachverständigenausschuss zuständig, der sich aus unabhängigen, zuverlässigen und fachlich geeigneten Persönlichkeiten zusammensetzen muss. Dem Sachverständigenausschuss für den Fonds „grundbesitz global“ gehören an:

### **Dipl.-Volkswirt und Dipl.-Ing. Hagen Kieffer**

Stellvertretender Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Frankfurt am Main

### **Dipl.-Ing. Heinz Lehn**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

### **Dipl.-Kfm. Horst Rittershaus**

Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von Grundstücken, Mieten und Pachten, Düsseldorf

### **Dipl.-Ing. Martin von Rönne**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten, Hamburg

### **Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

### **Dipl.-Ing. Stefan Wicht**

Stellvertretender Vorsitzender

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wiesbaden

# ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der RREEF Investment GmbH mit Sitz in Eschborn (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
2. Sie legt bei ihr eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts werden nachstehend unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.

## § 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

## § 3 Sachverständigenausschuss

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus wenigstens drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Die Mitglieder müssen unabhängige, zuverlässige und fachlich geeignete Persönlichkeiten mit besonderen Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien sein. Hinsichtlich ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Abs. 2 Sätze 2 und 3 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer im Einvernehmen mit der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss insbesondere zu bewerten:
  - a) die zum Erwerb durch die Gesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien,
  - b) vor Erwerb einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft,
  - c) mindestens einmal jährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien,
  - d) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.

4. Ferner hat der Sachverständigenausschuss vor Bestellung eines Erbbaurechts die Angemessenheit des Erbbauzinses zu bestätigen und innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

## § 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 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 §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG 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 beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 % der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien nicht überschreiten.

## § 5 Anlagegrundsätze

1. Die Gesellschaft bestimmt in den „Besonderen Vertragsbedingungen“,
  - 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 Derivaten im Sinne des § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Abs. 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (DerivateV) beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

## § 6 Liquidität, Anlage- und Ausstellergrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, bei deren Verwaltung und bei deren Veräußerung die im InvG und die in den Vertragsbedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 80 Abs. 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
  - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG,
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG,
  - c) Wertpapiere, 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 § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenständen nach den Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen,
  - e) Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapiere, soweit diese einen Betrag von 5 % des Werts des Sondervermögens nicht überschreiten.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Werts des Sondervermögens erworben werden, dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigen.
5. Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 % des Werts des Sondervermögens in einer Kombination der folgenden Vermögensgegenstände angelegt werden:
  - von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
  - Bankguthaben bei dieser Einrichtung,
  - von dieser Einrichtung erworbene Derivate, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind.Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.
6. Die Gesellschaft darf in solchen Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, die von dem Bund, einem Land, den Europäischen Gemeinschaften, einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens

über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem anderen Staat, der Mitglied der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung ist, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 % des Werts des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft jeweils bis zu 25 % des Werts des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute aufgrund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

7. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe von § 60 Abs. 2 Satz 1 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller 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 Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
8. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 % des Werts des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar zu halten.

## § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigt.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen. Die Erträge aus Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-Sammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, das von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht,

wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

### **§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Abs. 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

### **§ 9 Belastung von Immobilien und Kreditaufnahme**

1. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die einzelne Immobilie darf nur insoweit belastet sein oder werden, als ihr dauernder Ertrag gewährleistet ist. Insgesamt dürfen die jeweiligen Belastungen den in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ bestimmten Prozentsatz des Verkehrswerts aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Abs. 5 und Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.
2. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Werts des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäfts erhalten hat, anzurechnen.

### **§ 10 Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen**

1. Die Gesellschaft darf alle Vermögensgegenstände dieses Sondervermögens in ein anderes Sondervermögen übertragen oder alle Vermögensgegenstände eines anderen Sondervermögens in dieses Sondervermögen übernehmen, wenn
  - a) beide Sondervermögen von der Gesellschaft verwaltet werden,
  - b) die Anlagegrundsätze und -grenzen nach den Vertragsbedingungen für diese Sondervermögen nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - c) die an die Gesellschaft und die Depotbank zu zahlenden Vergütungen sowie die Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse nicht wesentlich voneinander abweichen,
  - d) die Übertragung aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens zum Geschäftsjahresende des übertragenden Sondervermögens (Übertragungstichtag) erfolgt, am

Übertragungstichtag die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet werden, das Umtauschverhältnis festgelegt wird, die Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten übernommen werden, der gesamte Übernahmeprozess vom Abschlussprüfer geprüft wird und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Übertragung der Vermögensgegenstände, bei der die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sein müssen, genehmigt hat.

2. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Die neuen Anteile des übernehmenden Sondervermögens gelten bei den Anlegern des übertragenden Sondervermögens mit Beginn des dem Übertragungstichtag folgenden Tags als ausgegeben.
3. Absatz 1 Buchstabe c) gilt nicht für die Zusammenlegung einzelner Sondervermögen zu einem einzigen Sondervermögen mit unterschiedlichen Anteilklassen. In diesem Fall ist statt des Umtauschverhältnisses nach Absatz 2 Satz 1 der Anteil der Anteilklasse an dem Sondervermögen zu ermitteln.

### **§ 11 Anteilscheine**

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Rechte hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeaufschlags, der Währung des Anteilwerts, der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheins gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheins als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Vertragsbedingungen“.

### **§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung**

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
3. Die Anleger können von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile

zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.

4. 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.
5. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern. Reichen 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 aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, kann die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von drei Monaten verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft kann die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen oder bis zu einem Jahr nach Vorlage der Anteile zur Rücknahme verweigern. Durch Erklärung gegenüber den Anlegern, die gemäß Satz 7 zu erfolgen hat, kann die vorgenannte Jahresfrist um ein weiteres Jahr verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist kann die Gesellschaft Immobilien ohne Beachtung der Beleihungsgrundsätze und über die in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannte Grenze für die Belastungen von Immobilien hinaus beleihen, um die Mittel zur Rücknahme der Anteile zu beschaffen. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im elektronischen Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

### **§ 13 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Zeitpunkten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert). Werden gemäß § 11 Abs. 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 InvG und den auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilserwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorsehen.

3. Der Rücknahmepreis entspricht dem nach Absatz 1 ermittelten Anteilwert, gegebenenfalls abzüglich eines Rücknahmeabschlags, soweit ein solcher in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ vorgesehen ist.

4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilabrufs bzw. Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag.

### **§ 14 Kosten**

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

### **§ 15 Rechnungslegung**

1. Spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß den §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß den §§ 44 Abs. 2, 79 Abs. 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht, das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft zu übertragen, wahrgenommen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß den §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.
4. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht.

### **§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens**

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens 13 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Mio. EUR unterschreitet.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen auf die Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.

4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach den §§ 44 Abs. 1, 79 Abs. 1 und 2 InvG entspricht.

### **§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen**

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, mit Ausnahme der Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die zu Lasten des Sondervermögens gehen (§ 43 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 1 InvG), bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im elektronischen Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht und treten – mit Ausnahme der Änderungen nach Absatz 4 und 5 – frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft, soweit nicht mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein früherer Termin genannt wird. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr Inkrafttreten hinzuweisen.
4. Änderungen von Regelungen zu den Aufwendungen und den der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen (§ 41 Abs. 1 Satz 1 InvG) treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3 Satz 2.
5. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten 13 Monate nach Bekanntmachung in Kraft. Die Veröffentlichung erfolgt gemäß Absatz 3 Satz 2.

### **§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand**

1. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
2. Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.



# BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der RREEF Investment GmbH mit Sitz in Eschborn (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für das von der Gesellschaft aufgelegte Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz global“ (nachfolgend auch nur „Sondervermögen“).

Diese „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten nur in Verbindung mit den für das Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen“.

## Depotbank

### § 1 Depotbank

Depotbank für das Sondervermögen ist die State Street Bank GmbH mit Sitz in München.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 2 Immobilien

- Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Abs. 1 und 2 InvG) erwerben:
  - Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke,
  - Grundstücke im Zustand der Bebauung,
  - unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstabens a) bestimmt und geeignet sind,
  - Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c),
  - andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.
- Die Gesellschaft darf Immobilien im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Abs. 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der in diesem Anhang genannte Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
- Bei der Berechnung des Werts des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c) und e) sowie Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht zu berücksichtigen.
- Die Immobilien sollen unter Berücksichtigung einer größtmöglichen Risikostreuung sowohl nach Art der Nutzung wie nach ihrer örtlichen Belegenheit und ihrer Größe ausgewählt werden, soweit dies im Interesse der Anleger geboten ist.
- Dabei wird die Gesellschaft überwiegend solche Immobilien erwerben, die außerhalb der Bundesrepublik Deutschland belegen sind.

### § 3 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

- Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) 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 § 2 Abs. 1 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 2 Abs. 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

- Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Werts der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
  - die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 % des Werts des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

### § 4 Belastung mit einem Erbbaurecht

- Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 2 Abs. 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten.
- 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.

### § 5 Höchstliquidität

- Bis zu 49 % des Werts des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ 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 die aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

2. Im Rahmen der Begrenzung von Absatz 1 dürfen auch bis zu 5 % des Werts des Sondervermögens in an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassenen Aktien und festverzinslichen Wertpapieren in- und ausländischer Aussteller gehalten werden, wenn die Anforderung gemäß § 6 Abs. 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ erfüllt ist.
3. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß den Absätzen 1 und 2 können auch auf lauten.

## § 6 Währungsrisiko

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

## § 7 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51 Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie nur in Derivaten investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, abgeleitet sind. Hierbei beschränkt sie sich entsprechend § 6 Abs. 2 der DerivateV darauf, ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten oder Kombinationen aus diesen Derivaten oder Kombinationen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen, mit diesen Derivaten im Sondervermögen einzusetzen:
  - a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen,
  - b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
    - ba) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
    - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat,

- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps,
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter den Buchstaben ba) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions),
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Abs. 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Dabei darf der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Zins- und Aktienkursrisiko oder das Währungskursrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des Werts des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Abs. 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Abs. 2 Buchstaben b) bis e) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 2 Abs. 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagezielen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 der DerivateV jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

## § 8 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

## Belastungen

### § 9 Belastungen

Die Belastungen dürfen insgesamt 50 % des Verkehrswerts der im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten.

## Anteilklassen

### § 10 Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können die folgenden Anteilklassen im Sinne von § 11 Abs. 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, des Rücknahmeabschlages, der Mindestanlagesumme und der Verwaltungsvergütung oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden können:

- RC
- IC

Die nähere Beschreibung der Unterschiede der beiden Anteilklassen ergibt sich aus den nachfolgenden §§ 11, 12 und 13.

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

Die bei Auflegung des Sondervermögens und bis zur Auflegung von Anteilklassen ausgegebenen Anteile am Sondervermögen sind solche der Anteilklasse RC.

2. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, die Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern) und die Verwaltungsvergütung, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
3. Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist nur einheitlich für das ganze Sondervermögen zulässig, er kann nicht für einzelne Anteilklassen oder Gruppen von Anteilklassen erfolgen.
4. Der Erwerb von Anteilen in der Anteilklasse IC ist an die im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht genannte Mindestanlagesumme gebunden.

## Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten

### § 11 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Rücknahme und Veräußerung von Anteilen

1. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jedes Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Werts absehen, das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
2. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt sowie im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobenen Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge an.
3. Hinsichtlich des Ausgabeaufschlages gilt für die beiden Anteilklassen Folgendes:
  - a) In der Anteilklasse RC beträgt der Ausgabeaufschlag 6 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
  - b) In der Anteilklasse IC beträgt der Ausgabeaufschlag 6 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Ausgabeaufschlages abzusehen.Näheres regelt der ausführliche Verkaufsprospekt.

4. Hinsichtlich des Rücknahmeabschlages gilt für die beiden Anteilklassen Folgendes:
  - a) In der Anteilklasse RC wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.
  - b) In der Anteilklasse IC beträgt der Rücknahmeabschlag 10 % des Anteilwerts. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen oder ganz auf einen solchen zu verzichten. Der Verzicht kann von der Einhaltung einer Mindesthaltedauer, einer Ankündigungsfrist oder einer Kombination dieser Kriterien abhängig gemacht werden. Das Nähere regelt der ausführliche Verkaufsprospekt. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.
5. Die Gesellschaft kann verlangen, dass im Falle der Veräußerung von Anteilen am Sondervermögen an einen Dritten der bisherige Anleger oder der Dritte der Gesellschaft die Übertragung der Anteile unverzüglich schriftlich anzeigt. Das Nähere hierzu regelt der Verkaufsprospekt.

### § 12 Kosten in der Anteilklasse RC<sup>1)</sup>

(gültige Kostenregelung vom 1. April 2008 bis zum 31. Dezember 2008)

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an.
2. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine monatliche Vergütung von 0,05 % des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Werts des Sondervermögens am Monatsende.

Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende eines Geschäftsjahres. Der Erfolg wird unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch den Vergleich des Anteilwerts am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt. Beträgt diese Erfolgsquote zwischen 4,1 % und 6 % (Erfolg bezogen auf den Anteilwert des vorangegangenen Geschäftsjahres), erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,05 % p.a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Werts des Sondervermögens. Beträgt die Erfolgsquote über 6 %, erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,1 % p.a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Werts des Sondervermögens. Dieser wird jeweils aus den Endwerten der Monate des Geschäftsjahres errechnet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres entnommen.
3. Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1 % der

<sup>1)</sup> Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Anschaffungsaufwendungen (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten), des Verkaufserlöses (Verkaufspreis abzüglich Veräußerungsnebenkosten) und ggf. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau- plus Baunebenkosten). Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5 % der Anschaffungsaufwendungen bzw. des Verkaufserlöses bzw. der Bau-/Umbaufwendungen.

4. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,025 % des am Ende des Geschäftsjahres festgestellten Werts des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
5. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
  - a) im Zusammenhang mit Grundstückserwerbs- und -veräußerungsaktivitäten, dem Erwerb sowie der Veräußerung, der Bebauung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern),
  - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten),
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten,
  - d) bankübliche Depotgebühren,
  - e) Kosten des Sachverständigenausschusses,
  - f) Kosten für den Druck und 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 sowie Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden,
  - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
6. Die Regelungen des Absatzes 3 gelten entsprechend für die einmaligen Vergütungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei sind die Anschaffungsaufwendungen, die Veräußerungserlöse sowie die Bau-/Umbaufwendungen der Immobilien wie in Absatz 3 anzusetzen, jedoch nur in Höhe der Beteiligungsquote. Die Regelungen des Absatzes 5 gelten entsprechend für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung der Gesellschaft an für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien stehen.
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 § 50 InvG 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 Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

8. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

## **§ 12 Kosten in der Anteilklasse RC<sup>1)</sup>**

(gültige Kostenregelung ab dem 1. Januar 2009)

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an.
2. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 1 % des Durchschnittswerts des – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Der Gesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.

Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende eines Geschäftsjahres. Der Erfolg wird unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch den Vergleich des Anteilwerts am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt. Beträgt diese Erfolgsquote zwischen 4,1 % und 6 % (Erfolg bezogen auf den Anteilwert des vorangegangenen Geschäftsjahres), erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,05 % p. a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Werts des Sondervermögens. Beträgt die Erfolgsquote über 6 %, erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 0,1 % p. a. des durchschnittlichen – bezogen auf die Anteilklasse RC – anteiligen Werts des Sondervermögens. Dieser wird jeweils aus den Endwerten der Monate des Geschäftsjahres errechnet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres entnommen.
3. Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschafts-

<sup>1)</sup> Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

raum erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1 % der Anschaffungsaufwendungen (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten), des Verkaufserlöses (Verkaufspreis abzüglich Veräußerungsnebenkosten) und ggf. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau- plus Baunebenkosten). Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5 % der Anschaffungsaufwendungen bzw. des Verkaufserlöses bzw. der Bau-/Umbaufwendungen.

4. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,025 % des am Ende des Geschäftsjahres festgestellten Werts des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
5. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
  - a) im Zusammenhang mit Grundstückserwerbs- und -veräußerungsaktivitäten, dem Erwerb sowie der Veräußerung, der Bebauung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern),
  - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten),
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten,
  - d) bankübliche Depotgebühren,
  - e) Kosten des Sachverständigenausschusses,
  - f) Kosten für den Druck und 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 sowie Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden,
  - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
6. Die Regelungen des Absatzes 3 gelten entsprechend für die einmaligen Vergütungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei sind die Anschaffungsaufwendungen, die Veräußerungserlöse sowie die Bau-/Umbaufwendungen der Immobilien wie in Absatz 3 anzusetzen, jedoch nur in Höhe der Beteiligungsquote. Die Regelungen des Absatzes 5 gelten entsprechend für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung der Gesellschaft an für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien stehen.
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 § 50 InvG 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 Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

8. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 5 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

### § 13 Kosten in der Anteilklasse IC<sup>1)</sup>

1. Die Gesellschaft gibt für jede Anteilklasse im ausführlichen Verkaufsprospekt, im Jahres- und Halbjahresbericht die erhobene Verwaltungsvergütung einschließlich etwaiger erhaltener erfolgsabhängiger Vergütungen an.
2. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,55 % des Durchschnittswerts des direkt und über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Immobilienvermögens, der aus den Werten des Immobilienvermögens am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Ferner erhält die Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % des Durchschnittswerts der – bezogen auf die Anteilklasse IC – anteiligen Liquiditätsanlagen, der aus den Werten der Liquiditätsanlagen am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Als maßgebliches anteiliges Immobilienvermögen wird die Summe der Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien, im Falle von über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die Summe der Verkehrswerte von deren Immobilien entsprechend der Beteiligungshöhe zugrunde gelegt. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die vorgenannten jährlichen Vergütungen anteilige monatliche Vorschüsse zu erheben. Ihr steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen. Darüber hinaus erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des Sondervermögens aus dem Sondervermögen eine erfolgsabhängige Vergütung am Ende eines Geschäftsjahres. Der Erfolg wird unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung durch den Vergleich des Anteilwerts am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung ermittelt (es wird klargestellt, dass zum Ende des ersten Geschäftsjahres nach Bildung der neuen

<sup>1)</sup> Diese Regelung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Anteilklasse der letzte, vor Bildung der neuen Anteilklasse ermittelte Anteilwert sowie der Anteilwert in der neuen Anteilklasse am Ende des Geschäftsjahres verglichen werden). Beträgt diese Erfolgsquote mehr als 5 % und maximal 7 %, erhält die Gesellschaft eine erfolgsabhängige Vergütung von 15 % auf den in der Anteilklasse IC erzielten Mehrertrag, der sich bei einer Erfolgsquote von über 5 % und maximal 7 % errechnet. Maßgeblich für die Berechnung der erfolgsabhängigen Vergütung ist nur der Mehrertrag, soweit dieser die Erfolgsquote von 5 % übersteigt. Der Mehrertrag ist die Differenz, welche sich – unter Hinzurechnung der zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttung – bei Vergleich des Anteilwerts am Ende eines Geschäftsjahres mit dem Anteilwert am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgsabhängigen Vergütung errechnet. Beträgt die Erfolgsquote über 7 %, so erhält die Gesellschaft darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung von 20 % auf den in der Anteilklasse IC erzielten Mehrertrag (i. S. d. vorstehenden Definition), soweit dieser die Erfolgsquote von 7 % übersteigt. Die erfolgsabhängige Vergütung wird mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres spätestens drei Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres entnommen.

Für den Fall, dass die Gesellschaft in einem Geschäftsjahr berechtigt ist, sowohl eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz als auch zugleich eine Vergütung gemäß nachstehend Absatz 4 bzw. Absatz 7 für die Veräußerung von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften zu verlangen, wird die auf die Anteilklasse IC entfallende anteilige Veräußerungsgebühr auf die erfolgsabhängige Vergütung gemäß diesem Absatz angerechnet.

3. Die Gesellschaft ist berechtigt, die in § 10 Abs. 2 genannten Kosten der Auflegung für die neue Anteilklasse IC dieser neuen Anteilklasse zu belasten, sie kann diese Belastung über einen Zeitraum von vier (4) Jahren, beginnend zu einem in dem Verkaufsprospekt näher beschriebenen Zeitpunkt, ratierlich vornehmen.
4. Werden für das Sondervermögen Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erworben, veräußert, bebaut oder umgebaut, so erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung von 1 % der Anschaffungsaufwendungen (Kaufpreis plus Anschaffungsnebenkosten), des Verkaufserlöses (Verkaufspreis abzüglich Veräußerungsnebenkosten) und ggf. der Bau-/Umbaufwendungen (Bau- plus Baunebenkosten). Befinden sich solche Immobilien außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, so beträgt die Vergütung 1,5 % der Anschaffungsaufwendungen bzw. des Verkaufserlöses bzw. der Bau-/Umbaufwendungen.
5. Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,025 % des am Ende des Geschäftsjahres festgestellten Werts des Sondervermögens. Sie ist berechtigt, hierauf vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
6. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
  - a) im Zusammenhang mit Grundstückserwerbs- und -veräußerungsaktivitäten, dem Erwerb sowie der Veräußerung, der Bebauung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern),
  - b) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten),
  - c) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten,
  - d) bankübliche Depotgebühren,
  - e) Kosten des Sachverständigenausschusses,
  - f) Kosten für den Druck und 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 sowie Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und die Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden,
  - i) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern.
7. Die Regelungen des Absatzes 4 gelten entsprechend für die einmaligen Vergütungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit für Rechnung des Sondervermögens erworbenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei sind die Anschaffungsaufwendungen, die Veräußerungserlöse sowie die Bau-/Umbaufwendungen der Immobilien wie in Absatz 4 anzusetzen, jedoch nur in Höhe der Beteiligungsquote. Die Regelungen des Absatzes 6 gelten entsprechend für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beteiligung der Gesellschaft an für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien stehen.
8. 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 § 50 InvG 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 Kapitalanlagegesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.
9. Soweit die Gesellschaft dem Sondervermögen eigene Aufwendungen nach Absatz 6 belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

## Ertragsverwendung, Geschäftsjahr und Anteile

### § 14 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus (Schlussausschüttung).
2. Die Gesellschaft behält sich – unabhängig von der Schlussausschüttung – vor, unterjährig bis zu drei Zwischenausschüttungen vorzunehmen. Die Höhe der Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Sie ist nicht verpflichtet, die gesamten bis zum Zeitpunkt einer Zwischenausschüttung angesammelten ausschüttbaren Erträge nach Absatz 1 auszuschütten. Ein Vortrag ordentlicher Erträge bis zum nächsten Ausschüttungstermin bzw. in spätere Geschäftsjahre gemäß § 14 Abs. 5 ist zulässig.
3. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Erträge zum Ausgleich von Wertminderungen der Vermögensgegenstände des Sondervermögens werden nicht einbehalten.
4. 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.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 4 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 % des jeweiligen Werts des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
7. Die Ausschüttung nach Absatz 1 erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen. Finden Zwischenausschüttungen nach Absatz 2 statt, so erfolgen diese unmittelbar nach Veröffentlichung der Ausschüttungsbekanntmachung bei den in dieser Ausschüttungsbekanntmachung genannten Zahlstellen.

### § 15 Geschäftsjahr

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

### § 16 Anteile

1. Anteile dieses Sondervermögens, die noch von der Deutsche Bank AG als Depotbank unterzeichnet sind, behalten unabhängig von dem Übergang der Depotbankfunktion auf die State Street Bank GmbH ihre Gültigkeit.
2. Anteile des Sondervermögens, welche noch auf den Namen grundbesitz-global ausgestellt sind, behalten unabhängig von der Änderung des Namens des Sondervermögens in grundbesitz global ihre Gültigkeit.

# ANHANG

Liste der Staaten außerhalb eines Vertragsstaats des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) gemäß § 2 Abs. 2 „Besondere Vertragsbedingungen“, in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen „grundbesitz global“ erworben werden dürfen.

Staaten	Erwerb derzeit bis zu % des Sondervermögens
Australien, China, Japan, Kanada, Vereinigte Staaten von Amerika	jeweils bis zu 90 % des Werts des Sondervermögens
Brasilien, Mexiko, Russische Föderation, Schweiz, Singapur	jeweils bis zu 60 % des Werts des Sondervermögens
Korea	bis zu 45 % des Werts des Sondervermögens
Ägypten, Algerien, Argentinien, Bolivien, Bulgarien, Chile, Costa Rica, Dominikanische Republik, Indien, Indonesien, Kolumbien, Kroatien, Kuwait, Malaysia, Marokko, Monaco, Neuseeland, Paraguay, Peru, Philippinen, Rumänien, Saudi-Arabien, Südafrika, Taiwan, Thailand, Türkei, Tunesien, Ukraine, Uruguay, Venezuela, Vereinigte Arabische Emirate, Weißrussland	jeweils bis zu 25 % des Werts des Sondervermögens

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung der in § 17 Abs. 2 und 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ genannten Voraussetzungen den Anhang mit der Staatenliste und den maximalen Anlagebetrag je Staat zu ändern, also weitere Staaten aufzunehmen und/oder bisher angegebene Staaten zu streichen und/oder die in dem Anhang genannten Prozentsätze des maximalen Anlagebetrags zu erhöhen und/oder zu reduzieren.

**RREEF Investment GmbH**

Mergenthalerallee 73-75  
65760 Eschborn  
Telefon (069) 7 17 04-841  
Telefax (069) 7 17 04-814  
[www.rreef.com](http://www.rreef.com)

**A Member of the Deutsche Bank Group**

