

# INFORMATIONSDOKUMENT

## „Sozialimmobilien Fonds Österreich“

Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern für den „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ (der „AIF“) der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH (die „Gesellschaft“) gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB.

Anteile am „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ dürfen nicht an Privatanleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB vertrieben werden. Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nur von professionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 32 KAGB sowie von semi-professionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 33 KAGB erworben und an diese vertrieben werden.

Stand: Februar 2023



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world

## INHALTSVERZEICHNIS

Risikohinweise .....	4
Allgemeine Angaben und Anlagen .....	20
1. Anlagestrategie und Ziele des AIF .....	21
1.1. Anlagestrategie .....	21
1.2. Anlageziel .....	21
1.3. Hinweis zu Anlagestrategie und Anlagezielen .....	22
2. Art der Vermögenswerte, Techniken und damit verbundene Risiken .....	22
2.1. Art der Vermögenswerte und Art der Techniken .....	22
2.2. Mit Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken .....	22
2.3. Informationen über Wertpapierfinanzierungsgeschäfte .....	22
3. Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen .....	23
4. Leverage .....	23
4.1. Einsatz von Leverage .....	23
4.2. Risiken durch den Einsatz von Leverage .....	24
5. Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik .....	24
6. Rechtsstellung des Anlegers gegenüber dem Fonds .....	24
6.1. Vertragsbeziehung .....	24
6.2. Gerichtsstand / Rechtsordnung .....	24
6.3. Durchsetzung von Rechten .....	24
7. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister .....	25
7.1. Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft .....	25
7.2. Identität und Pflichten der Verwahrstelle des AIF .....	25
7.3. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des AIF .....	26
7.4. Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister .....	26
7.5. Einsatz von Beratern bei der Verwaltung des Fonds .....	26
8. Zusätzliche Eigenmittel .....	26
9. Auslagerung und Unterverwahrung .....	27
9.1. Auslagerung .....	27
9.2. Unterverwahrung .....	27
10. Bewertung .....	27
10.1. Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinven- .....	27
10.2. Bewertung einzelner Vermögensgegenstände .....	27
11. Liquiditätsrisikomanagement .....	29
11.1. Rückgaberechte .....	29
11.2. Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements .....	29
12. Kosten .....	30
13. Faire Behandlung der Anleger .....	30

14.	Ausgabe und Verkauf von Anteilen .....	30
15.	Angabe Nettoinventarwert .....	30
16.	Angabe zur bisherigen wertentwicklung .....	30
17.	Offenlegung von Informationen .....	31
	Widerrufsrecht .....	32
	Anlage Dienstleister .....	33
	Anlage Auslagerung .....	34
	Anlage Kosten .....	36
	Anlage Unterverwahrung .....	39
	Anlage Nachhaltigkeitsstrategie .....	44

## Risikohinweise

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

Veräußert der Anleger Anteile an dem AIF zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem AIF befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den AIF investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Wertzuwächse können nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Kapital hinaus besteht vorbehaltlich Ziffer 2 lit. b) der Anlegervereinbarung nicht.

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

Mit jeder Kapitalanlage sind neben den Chancen auf Gewinne auch Risiken verbunden. Hierzu gehören insbesondere das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Kontrahentenrisiko und das sog. Operationelle Risiko:

- Marktrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Portfolio des Investmentvermögens resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Wechselkursen, Aktien- und Rohstoffpreisen oder bei der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sind (vgl. § 5 Absatz 3 Nummer 1 KAVerOV). Zu den Marktrisiken bei einem in Immobilien investierenden AIF gehören vor allem auch die Marktvariablen wie die Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise sowie die Bonität von Vertragspartnern (wie z. B. Mietern).
- Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio des Investmentvermögens nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit des Investmentvermögens beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung des Rückgabeverlangens nach dem KAGB oder sonstiger Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (vgl. § 5 Absatz 3 Nummer 2 KAVerOV).
- Kontrahentenrisiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus der Tatsache resultiert, dass die Gegenpartei eines Geschäfts bei der Abwicklung von Leistungsansprüchen ihren Verpflichtungen möglicherweise nicht nachkommen kann (vgl. § 5 Absatz 3 Nummer 3 KAVerOV). Zu den Kontrahentenrisiken bei einem in Immobilien investierenden AIF gehören vor allem auch die Bonität von Vertragspartnern (wie z. B. Mietern, Werkunternehmern oder Verkäufern und Käufern von Immobilien).
- Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KVG oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken einschließt, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren (vgl. § 5 Absatz 3 Nummer 4 KAVerOV).

Im Folgenden sind die wesentlichen Risiken der Anlage in einen offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien dargestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die nachstehend dargestellten Risiken weitere Risiken bestehen oder zukünftig entstehen, die einen negativen Einfluss auf die Kapitalanlage der Anleger haben können.

### **Wesentliche allgemeine Risiken hinsichtlich der Anlage in Investmentfonds**

Die nachstehenden Risiken, die allgemein mit der Anlage in Investmentfonds verbunden sind, können die Wertentwicklung des Fonds nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

#### *Schwankungen des Fondsanteilwerts*

Obwohl jeder AIF stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken; die typischen Risiken, die mit der Anlage in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Liquiditätsanlagen verbunden sind, sind in den folgenden Risikohinweisen dargestellt. Insbesondere können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile des AIF zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem AIF befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den AIF investierte Geld nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte daher sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht vorbehaltlich Ziffer 2 lit. b) der Anlegervereinbarung nicht.

#### *Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte*

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

#### *Aussetzung der Anteilrücknahme*

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Außergewöhnliche Umstände in diesem Sinne können z. B. wirtschaftliche oder politische Krisen sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren sein, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Ferner kann die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn die Bankguthaben und der Erlös der in Liquiditätsanlagen gemäß § 7 BAB angelegten Mittel zur Auszahlung des Rückgabepreises und zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht ausreichen. Der Anleger kann seine Anteile während der Rücknahmeaussetzung nicht zurückgeben. Es besteht während der Rücknahmeaussetzung insbesondere das Risiko, dass die Beschaffung von ausreichend Liquidität mehr Zeit als geplant in Anspruch nehmen kann. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern und/oder Fremdfinanzierungen vorzeitig unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung aufzulösen. Der Anteilwert nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

### *Auflösung des AIF/ Übergang auf die Verwahrstelle*

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des AIF jederzeit zu kündigen. Das Sondervermögen geht nach Wirksamwerden einer Kündigung auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abzuwickeln hat. In dem Zeitraum bis zum Wirksamwerden der Kündigung hat die Gesellschaft die Abwicklung des AIF zu betreiben. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und die Vermögensgegenstände in Folge der Abwicklung ggf. nicht zum vollen Wert veräußert werden können.

Bei dem Übergang des AIFs auf die Verwahrstelle können dem AIF andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Bei der Übertragung des AIFs auf die Verwahrstelle kann insbesondere in- und ausländische Grunderwerbsteuer anfallen, die dem AIF belastet wird. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

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

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Fonds kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Fonds. Ein etwa bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. ein bei Veräußerung von Anteilen entrichteter Rücknahmeabschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Bei diesem Fonds wird derzeit kein Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag erhoben.

### *Risiko von negativen Habenzinsen*

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

### *Inflationsrisiko*

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, die im AIF gehalten werden. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des AIF liegen und diesen damit aufzehren.

### *Wertveränderungsrisiken*

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln (z. B. das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderungen des Wertes oder der Kosten und Erträge einer Immobilie oder einer Beteiligungsgesellschaft oder auch Planungsrisiken, welche aus Projektentwicklungsvorhaben resultieren und sich in der Regel über einen langen Planungshorizont erstrecken).

### *Währungsrisiko*

Gemäß § 9 der Besonderen Anlagebedingungen dürfen die für Rechnung des AIF-Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände keinem Währungsrisiko unterliegen. Ein Währungsrisiko besteht folglich nicht.

### *Konzentrationsrisiko*

Erfolgt eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte, dann ist der AIF von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

Bei diesem Fonds sollen die Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der Anlagestrategie möglichst breit gestreut werden, dadurch wird ein mögliches Konzentrationsrisiko reduziert. Es könnte aber beispielsweise in der Investitions- oder Desinvestitionsphase zu einem erhöhten Konzentrationsrisiko kommen.

### *Mögliches Anlagespektrum*

Unter Beachtung der durch das KAGB und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für den AIF einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände (z.B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder) zu erwerben. Dies ist auch beim vorliegenden AIF der Fall, da der AIF in Österreich investieren soll. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit besonderen Chancen verbunden sein, denen aber auch entsprechende Risiken (z.B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) gegenüberstehen. Nähere Einzelheiten zur Anlagestrategie ergeben sich aus der Anlagestrategie unter 1.1 dieses Dokuments. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

## **Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in Immobilien und der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

### *Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds*

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft – soweit dies im Rahmen der Anlagestrategie möglich ist - 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 der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds*

Die Gesellschaft darf u.a. zur Fremdfinanzierung von Immobilien Kredite aufnehmen. Durch die Verpflichtung zur Rückzahlung aufgenommener Kredite kann die Liquidität des AIF gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern, als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge von Anteilrückgaben, kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann. Damit steigt das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ggf. für einen längeren Zeitraum ausgesetzt werden muss oder es zur Liquidation des Sondervermögens kommt.

### *Immobilienbezogene Risiken des Fonds*

Immobilien können durch Feuer, Sturm oder sonstige Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) beeinträchtigt werden und an Wert verlieren. Solche Schäden sind international nur insoweit durch Versicherungen abgesichert, als entsprechende Angebote durch Versicherungen



vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Bestimmte Schäden können daher nicht von einer Versicherung abgedeckt sein.

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

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

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

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken ergeben. Der Erfolg der Erstvermietung ist zudem von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig, soweit das Objekt beim Erwerb noch nicht oder nicht vollständig vermietet ist. Anleger könnten während der Projektentwicklung verlangen, dass Anteile zurückgenommen werden, mit der Folge, dass die Durchführung des Projektes wegen fehlender Liquidität gefährdet werden könnte. Die ggf. erforderliche Veräußerung eines nicht fertiggestellten Entwicklungsprojekts könnte zu erheblichen Verlusten und damit zu einem entsprechenden Wertverlust der Anteile der Anleger führen.

Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilieninvestitionen auswirken. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken.

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

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Mitgesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. 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 werden in den meisten Fällen fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei Investitionen im Ausland ist der AIF dort steuerpflichtig; die Darlehenszinsen können – ggf. unter Berücksichtigung der nationalen



Steuerregelungen zum Abzug von Fremdkapitalzinsen – dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus, bei einer 50 -prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital 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. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Werden Darlehen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen aufgenommen worden sind, vorzeitig zurückgezahlt (z. B. bei der Veräußerung der Immobilie), können Vorfälligkeitsentschädigungen zu zahlen sein, die dem AIF belastet werden.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilscheinrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, steigt somit.

### **Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in Liquiditätsanlagen (Marktrisiko)**

Der AIF kann neben Anlagen in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften auch bestimmte Liquiditätsanlagen tätigen. Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Liquiditätsanlagen durch den AIF einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht vorbehaltlich Ziffer 2 lit. b) der Anlegervereinbarung nicht.

#### *Kapitalmarktrisiko*

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein. Aus dem Umstand, dass sich die internationalen Finanz- und Kapitalmärkte zunehmend wechselseitig beeinflussen, können auch Risiken für die Immobilienmärkte resultieren. Globale oder regionale Finanzmarkt- und Kreditkrisen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft und damit auf die nationalen und internationalen Immobilienmärkte sowie die Mietmärkte (z. B. durch Insolvenzen von Banken, Vertragspartnern und Mietern) und auch auf das Verhalten von Anlegern in offenen Spezial-AIF haben (z. B. durch innerhalb kurzer Zeit in großem Umfang erfolgende Rückgabeverlangen von Anlegern). Geopolitische Risiken und Kriege sowie Risiken im Zusammenhang mit innerstaatlichen Konflikten können erhebliche negative Auswirkungen auf die Kapitalmärkte haben.

### *Kursänderungsrisiko von Aktien*

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

### *Steuerliche Risiken durch Aktienhandel um den Dividendenstichtag und Wertabsicherungsgeschäfte*

Zur Vermeidung von Steuergestaltungen (sog. Cum/Cum-Geschäfte) werden seit dem 26. Juli 2016 mit Rückwirkung zum 1. Januar 2016 Dividenden deutscher Aktien und Erträge deutscher eigenkapitalähnlicher Genussrechte mit definitiver Kapitalertragsteuer belastet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteilpreis eines Fonds vergleichsweise niedriger ausfällt, wenn für eine mögliche Steuerschuld für die Zahlung einer Kapitalertragssteuer des Fonds Rückstellungen gebildet werden. Anders als bisher sollen deutsche Fonds unter bestimmten Voraussetzungen mit einer definitiven deutschen Kapitalertragsteuer in Höhe von 15 Prozent auf die einzunehmende Bruttodividende belastet werden. Die Kapitalertragssteuer wird voll angerechnet, wenn (i) der Fonds deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte innerhalb eines Zeitraums von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge (insgesamt 91 Tage) ununterbrochen 45 Tage hält und in diesen 45 Tagen ununterbrochen das Risiko aus einem sinkenden Wert der Anteile oder Genussrechte Risiken von mindestens 70 Prozent trägt (sogenannte 45-Tage-Regelung). Weiterhin darf für die Anrechnung der Kapitalertragssteuer keine Verpflichtung zur unmittelbaren oder mittelbaren Vergütung der Kapitalerträge an eine andere Person (z.B. durch Swaps, Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte) bestehen. Daher können Kurssicherungs- oder Termingeschäfte schädlich sein, die das Risiko aus deutschen Aktien oder deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten unmittelbar oder mittelbar absichern. Kurssicherungsgeschäfte über Wert- und Preisindices gelten dabei als mittelbare Absicherung. Falls nahestehende Personen an dem Fonds beteiligt sind, können deren Absicherungsgeschäfte ebenfalls schädlich sein.

Selbst wenn die Steuerschuld nicht entsteht und deshalb Rückstellungen aufgelöst werden, kommt ein vergleichsweise höherer Anteilpreis möglicherweise nicht den Anlegern zugute, die im Zeitpunkt der Rückstellungsbildung an dem Fonds beteiligt waren. Durch die Neuregelung könnten um den Dividendenstichtag die Kauf- und Verkaufspreise für betroffene Aktien stärker als sonst auseinander laufen, was insgesamt zu unvorteilhafteren Marktkonditionen führen kann.

### *Zinsänderungsrisiko*

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht, ändern kann. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten.

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

#### *Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen*

Wandel- und Optionsanleihen verbriefen das Recht, die Anleihe in Aktien umzutauschen oder Aktien zu erwerben. Die Entwicklung des Werts von Wandel- und Optionsanleihen ist daher abhängig von der Kursentwicklung der Aktie als Basiswert. Die Risiken der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Aktien können sich daher auch auf die Wertentwicklung der Wandel- und Optionsanleihe auswirken. Optionsanleihen, die dem Emittenten das Recht einräumen dem Anleger statt der Rückzahlung eines Nominalbetrags eine im Vorhinein festgelegte Anzahl von Aktien anzudienen (*Reverse Convertibles*), sind in verstärktem Maße von dem entsprechenden Aktienkurs abhängig.

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

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

Bei Investmentvermögen, an denen der Fonds Anteile erwirbt, könnte zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem Zielfonds zu veräußern, indem sie diese Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds zurückgibt.

#### **Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)**

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Fonds beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass der AIF seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass er die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann und die Gesellschaft gezwungen ist, den Fonds aufzulösen. Der Anleger kann gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm kann das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für den Fonds unter Verkehrswert zu veräußern.

#### *Risiko aus der Anlage in Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften*

Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind illiquide Vermögensgegenstände, so dass die Veräußerung dieser Vermögensgegenstände längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Da der AIF überwiegend in diese Vermögensgegenstände investiert ist, besteht ein erhöhtes Risiko von Rücknahmeaussetzungen.

### *Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände für die Liquiditätsanlage*

Für den AIF dürfen für die Liquiditätsanlage auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Auch an einer Börse zugelassene Vermögensgegenstände können abhängig von der Marktlage, dem Volumen, dem Zeitrahmen und den geplanten Kosten gegebenenfalls nicht oder nur mit hohen Preisabschlägen veräußert werden. Obwohl für den AIF für die Liquiditätsanlage nur Vermögensgegenstände erworben werden dürfen, die grundsätzlich jederzeit liquidiert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese zeitweise oder dauerhaft nur unter Realisierung von Verlusten veräußert werden können.

### *Risiko durch Kreditaufnahme*

Die Gesellschaft darf für Rechnung des AIF Kredite aufnehmen entsprechend der unter den Gliederungspunkten „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ und „3. Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen“ dargelegten Vorgaben. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze negativ auf das Fondsvermögen auswirken. Muss die Gesellschaft einen Kredit zurückzahlen und kann ihn nicht durch eine Anschlussfinanzierung oder im Fonds vorhandene Liquidität ausgleichen, ist sie möglicherweise gezwungen, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

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

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

## **Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko**

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für den AIF im Rahmen einer Geschäftsbeziehung mit einer anderen Partei (sogenannte Gegenpartei) ergeben können. Dabei besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen vereinbarten Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Dies kann die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

### *Adressenausfallrisiko / Gegenpartei-Risiken (außer CCP)*

Durch den Ausfall eines Ausstellers (nachfolgend „Emittent“) oder eines Vertragspartners (nachfolgend „Kontrahent“) können für den AIF Verluste entstehen. Das Ausstellerrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten. Die Partei eines für Rechnung des AIF geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines AIF geschlossen werden. Im Zusammenhang mit Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften besteht das Adressenausfallrisiko/Kontrahentenrisiko insbesondere im Hinblick auf Mieter, Bauunternehmer, Dienstleister und Mitgesellschafter an Immobilien-Gesellschaften.

### *Risiko durch zentrale Kontrahenten*

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

### **Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten und sonstigem Leverage) verbundene Risiken**

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich aus dem Abschluss von Geschäften über Derivate ergeben können. Diese können die Wertentwicklung des Fonds nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

### *Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften und Pensionsgeschäften*

Wertpapierdarlehens-Geschäfte und Pensionsgeschäfte dürfen gemäß § 10 der Besonderen Anlagebedingungen nicht abgeschlossen werden.

### *Risiken durch den Einsatz von Derivaten*

Die Gesellschaft darf für den AIF Derivatgeschäfte zu Absicherungszwecken einsetzen. Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

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

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

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

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannte over-the-counter (OTC)–Geschäften, können folgende Risiken auftreten:

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des AIF am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente schwer oder gar nicht veräußern kann.
- Der Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig, nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden sein.

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

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

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

#### *Risiko bei Verbriefungspositionen ohne Selbstbehalt*

Der AIF darf Wertpapiere, die Forderungen verbriefen (Verbriefungspositionen) und nach dem 1. Januar 2011 emittiert wurden, nur noch erwerben, wenn der Forderungsschuldner mindestens 5 Prozent des Volumens der Verbriefung als sogenannten Selbstbehalt zurückbehält und weitere Vorgaben einhält. Die Gesellschaft ist daher verpflichtet, im Interesse der Anleger Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten, wenn sich Verbriefungen im Fondsvermögen befinden, die diesen EU-Standards nicht entsprechen. Im Rahmen dieser Abhilfemaßnahmen könnte die Gesellschaft gezwungen sein, solche Verbriefungspositionen zu veräußern. Aufgrund rechtlicher Vorgaben für Banken, Fondsgesellschaften und für Versicherungsunternehmen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft solche Verbriefungspositionen nicht oder nur mit starken Preisabschlägen bzw. mit großer zeitlicher Verzögerung verkaufen kann.



## **Von der Anlagepolitik unabhängige Risiken, die mit der Anlage in einem AIF mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind**

### *Risiko der Liquidität durch Austritt von Anlegern*

Die Liquidität des AIF ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und –abflüsse Schwankungen ausgesetzt. Aufgrund der Anlagestrategie dieses Fonds wird eine möglichst geringe Liquiditätsquote angestrebt. In den AIF können mehrere Anleger investieren. Rückgabeverlangen eines oder mehrerer Anleger können sich auf die Liquidität des AIF auswirken.

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn die Bankguthaben und der Erlös der in Liquiditätsanlagen gemäß § 7 BAB angelegten Mittel zur Erfüllung der Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht ausreicht oder außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich scheinen lassen (siehe „Aussetzung der Anteilrücknahme“). In Folge einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken, z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert und/oder unter vorzeitiger Auflösung von Fremdfinanzierungen (Vorfälligkeitsentschädigung) zu veräußern. Ist die Gesellschaft dauerhaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies neben der Aussetzung der Rücknahme im Extremfall auch zur anschließenden Auflösung des Fonds führen.

### *Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Zeichnungen*

Durch Kauf- und Verkaufsaufträge von Anlegern fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu bzw. aus dem Fondsvermögen Liquidität ab. Die Zu- und Abflüsse können nach Saldierung zu einem Nettozu- oder –abfluss der liquiden Mittel des AIF führen. Dieser Nettozu- oder –abfluss kann den Fondsmanager veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für den Fonds vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Fonds belastet und können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Rendite auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu angemessenen Bedingungen anlegen kann.

## **Operationelle und sonstige Risiken des Fonds**

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

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

Der AIF kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Er kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

### *Länder- oder Transferrisiko*

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



in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position dem oben dargestellten Währungsrisiko.

#### *Rechtliche und politische Risiken*

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

Mit Blick auf die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlagestrategie des AIF ist zu beachten, dass sich die insoweit anwendbare Rechtslage stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen nachhaltiger Investitionen, der sich vor allem aus der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“) ergibt. Die seit dem 10. März 2021 anzuwendende Offenlegungs-Verordnung enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind. Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu dem ökologischen Merkmal im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht. Entsprechendes gilt für künftige regulatorische Entwicklungen, die ebenfalls die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagestrategie des AIF begründen können.

#### *Investmentsteuer*

Der Fonds qualifiziert als ein Spezial-Investmentfonds im Sinne von § 26 Investmentsteuergesetz, für den die Transparenzoption ausgeübt wird, d.h. Steuern werden erst auf der Ebene des Anlegers erhoben.

Es ist Sache des Anlegers sich mit den steuerlichen Rahmenbedingungen vertraut zu machen und die Auswirkungen auf seine steuerliche Situation zu bewerten.

#### *Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko*

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 oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

#### *Schlüsselpersonenrisiko*

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

### *Verwahrnisiko*

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem AIF oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines von der Verwahrstelle und – vorbehaltlich des nachfolgenden Absatzes – durch einen Unterverwahrer verwahrten Finanzinstruments. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren.

Die Gesellschaft hat von der in § 2 Abs. 5 AAB eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit der Verwahrstelle eine Haftungsbefreiung bei einer Unterverwahrung zu vereinbaren: Nach dieser vertraglichen Vereinbarung haftet die Verwahrstelle nicht für ein Abhandenkommen von einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder 5 KAGB vorliegen.

Die Verwahrstelle setzt derzeit die in der Anlage Unterverwahrung aufgeführten Unterverwahrer ein. Die Gesellschaft wählt den Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Daher kann die Gesellschaft die Kreditwürdigkeit von Unterverwahrern nicht beurteilen. Die Kreditwürdigkeit etwaiger Unterverwahrer kann von der der Verwahrstelle abweichen. Nach Auskunft der Verwahrstelle werden Unterverwahrer eingesetzt.

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

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert. Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handeln mit anderen Vermögensgegenständen für den Fonds.

### *Haftungsbeschränkung der Gesellschaft*

Die Haftung der Gesellschaft ist nach Ziffer 5 des Anlegervertrags beschränkt. Demnach haftet die Gesellschaft nicht für leichte Fahrlässigkeit bei der Verwaltung des AIF, es sei denn, dass es sich um die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie wesentlicher Vertragsverletzungen handelt.

### *Nachhaltigkeitsrisiken*

Die Gesellschaft wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, grundsätzlich auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen.

### *Allgemeine Hinweise*

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des AIF und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten, d.h. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken und operationelle Risiken, einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence-Prozesses und des Risikomanagements der Gesellschaft.

Auf Basis der bestehenden Anlagestrategie des AIF und der vorgenommenen Bewertung der zu erwartenden Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere im Rahmen des Due Diligence-Prozesses, kann die

Gesellschaft nicht ausschließen, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartende Rendite des AIF auswirken. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die Gesellschaft ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite des AIF beeinflussen.

## Nachhaltigkeitsrisiken

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

Zu den physischen Risiken gehören z.B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme, Hagel etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z.B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Physische Risiken können daneben auch indirekte Folgen haben, bspw. den Zusammenbruch einer Lieferkette, klimabedingte Migration und auch bewaffnete Konflikte. Schließlich können die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel befördern, staatlich oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden.

Zu den Transitionsrisiken gehört z.B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund nationaler oder internationaler Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Daneben stellen sich verändernde Präferenzen von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar. Auch können neue Technologien bekannte Technologien verdrängen. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

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

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar.

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

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

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

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

Der AIF fördert ökologische Merkmale. Hiermit sind spezifische Risiken verbunden. Die Prüfung der Einhaltung ökologischer Merkmale ist mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom AIF zu tragen sind und sich nachteilig auf die Rendite auswirken können. Die Berücksichtigung ökologischer Merkmale kann dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des AIF ggf. bestimmte Immobilien nicht erwerben kann. Insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien kann dies die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des AIF negativ beeinträchtigen. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher Wettbewerb. Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar steigen.

## Allgemeine Angaben und Anlagen

### Definitionen

AIF:	Sozialimmobilien Fonds Österreich
Gesellschaft:	BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH, Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München
Verwahrstelle:	BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Frankfurt am Main Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main
Abschlussprüfer:	Deutsche Baurevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München

Die folgenden weiteren Dokumente sind Bestandteil dieses Informationsdokuments oder wurden dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt:

- ☐ Allgemeine Anlagebedingungen, nachfolgend „**AAB**“
- ☐ Besondere Anlagebedingungen, nachfolgend „**BAB**“
- ☐ Anlegervertrag, nachfolgend „**Anlegervertrag**“
- ☐ Bewertungsrichtlinie für die Bewertung von Vermögensgegenständen, nachfolgend „**Bewertungsrichtlinie**“
- ☐ Beschreibung sonstiger Dienstleister gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 Nummer 8 KAGB, nachfolgend „**Anlage Dienstleister**“
- ☐ Beschreibung der ausgelagerten Tätigkeiten gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 Nummer 10 KAGB, nachfolgend „**Anlage Auslagerung**“
- ☐ Beschreibung sämtlicher Entgelte, Gebühren und sonstiger Kosten, nachfolgend „**Anlage Kosten**“
- ☐ Beschreibung der Unterverwahrung gemäß § 307 Absatz 1 Satz 2 Nummer 10 KAGB, nachfolgend „**Anlage Unterverwahrung**“
- ☐ Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten, nachfolgend „**Anlage Nachhaltigkeitsstrategie**“

## **1. ANLAGESTRATEGIE UND ZIELE DES AIF**

### **1.1. Anlagestrategie**

Für den AIF wird folgende vorherrschende Anlagestrategie entsprechend der Kategorisierung der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 („AIFM-VO“) verfolgt:

Immobilienfonds - Schwerpunkt Sozialimmobilien wie Pflegeheime, Seniorenresidenzen, Studentenwohnheime, Ärztezentren, Generationenwohnen sowie Betreutes und Betreubares Wohnen.

Im Einzelnen verfolgt der AIF folgende Anlagestrategie:

- Der Investitionsschwerpunkt des AIF soll in Österreich liegen.
- Regional soll sich der Anlageschwerpunkt auf Österreich konzentrieren.
- Hinsichtlich der Nutzungsart wird der Schwerpunkt Sonderwohnformen wie Pflegeheime, Seniorenresidenzen, Studentenheime, Ärztezentren, Generationenwohnen sowie Betreutes und Betreubares Wohnen liegen.
- Es sollen insbesondere Investitionen in Core sowie Core Plus-Immobilien sowie der Entwicklung und Errichtung von Sozialimmobilien erfolgen.
- Die Investition erfolgt hauptsächlich in Immobilien und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Daneben sind die in Abschnitt 2.1 aufgeführten Vermögensgegenstände und Techniken zulässig.
- Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Immobilienvermögen kann im Fonds bis zu 40% betragen.

**Der vorliegende AIF qualifiziert aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein ökologisches Merkmal berücksichtigt wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Nach der Anlagestrategie des AIF werden fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller direkt oder indirekt für den AIF gehaltenen Immobilien in solche Immobilien investiert werden, welche die für den AIF festgelegten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen. Nähere Informationen dazu sind in der Anlage Nachhaltigkeitsstrategie zu diesem Dokument enthalten, welche die Anlagestrategie des AIF in Bezug auf das ökologische Merkmal näher konkretisiert.**

Die Umsetzung der Anlagestrategie liegt im Ermessen der Gesellschaft. Die Gesellschaft lässt sich hierbei von der AURIS Immo Solutions GmbH beraten (vgl. Ziffer 3 des Anlegervertrags und Abschnitt 7.5 Verwaltung des AIFs dieses Dokuments).

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie wird mit den Investoren abgestimmt. Dies erfolgt beispielsweise im Rahmen des Anlageausschusses.

### **1.2. Anlageziel**

Anlageziel ist der Erwerb von Immobilien sowie die Entwicklung und Errichtung von Sozialimmobilien gemäß der Anlagestrategie und die Verwaltung des Immobilienportfolios. Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eine angemessene Rendite

angestrebt. Es sollen nur solche Vermögensgegenstände erworben werden, die nachhaltig Ertrag und Wertstabilität erwarten lassen.

### **1.3. Hinweis zu Anlagestrategie und Anlagezielen**

Bei den vorstehenden Anlagestrategien und Anlagezielen handelt es sich um angestrebte Ziele, deren Realisierung von vielen Faktoren wie z. B. der Verfügbarkeit entsprechender Investitionsgelegenheiten, der Entwicklung des Immobilienmarktes, der künftig realisierbaren Mieten etc. abhängt. Die Gesellschaft übernimmt keine Gewähr dafür, dass diese Strategie und Ziele erreicht werden können.

## **2. ART DER VERMÖGENSWERTE, TECHNIKEN UND DAMIT VERBUNDENE RISIKEN**

### **2.1. Art der Vermögenswerte und Art der Techniken**

Die Art der Vermögenswerte, in die der AIF investieren darf, und die Art der Techniken, die für den AIF eingesetzt werden dürfen, ergeben sich aus folgenden Regelungen:

- § 5 AAB (Anlagegrundsätze)
- § 6 AAB (Wertpapier-Darlehen)
- § 7 AAB (Wertpapier-Pensionsgeschäfte)
- §§ 8 AAB iVm 6 BAB (Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien)
- § 2 BAB (Immobilien)
- § 3 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 7 BAB (Liquidität)
- § 10 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 11 BAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte)

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögenswerte der Gesellschaft. Die Gesellschaft lässt sich hierbei von der AURIS Immo Solutions GmbH beraten (vgl. Ziffer 3 der Anlegervereinbarung und Abschnitt 7.5 Verwaltung des AIFs dieses Dokuments).

### **2.2. Mit Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken**

Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die zu Beginn des Dokuments dargestellt sind.

### **2.3. Informationen über Wertpapierfinanzierungsgeschäfte**

Die Gesellschaft schließt für Rechnung des AIF keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamt-Rendite Swaps ab, d.h. es werden keine

- Wertpapierdarlehen,
- Wertpapier-Pensionsgeschäfte,
- Kauf-/Rückverkaufgeschäft (Buy/Sell-back-Geschäft),
- Verkauf-/Rückkaufgeschäft (Sell/Buy-back-Geschäft),
- Lombardgeschäft (margin lending transaction) oder
- Gesamtrendite-Swap (total return swap)



im Sinne der Verordnung (EU) 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 abgeschlossen.

### **3. BESCHREIBUNG ETWAIGER ANLAGEBESCHRÄNKUNGEN**

Bei der Verwaltung des AIF müssen folgende Anlagebeschränkungen beachtet werden:

- § 5 AAB (Anlagegrundsätze)
- § 6 AAB (Wertpapier-Darlehen)
- § 7 AAB (Wertpapier-Pensionsgeschäfte)
- §§ 8 AAB iVm 6 BAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 2 BAB (Immobilien)
- § 3 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 4 BAB (Anlagegrenze)
- § 7 BAB (Liquidität)
- § 8 BAB (Steuerliche Anlagebeschränkungen)
- § 9 BAB (Währungsrisiko)
- § 10 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 11 BAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte)

### **4. LEVERAGE**

#### **4.1. Einsatz von Leverage**

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die Verwaltungsgesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierung oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB).

Die Gesellschaft darf Leverage einsetzen, wobei die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sowie von Wertpapierdarlehen und Wertpapierpensionsgeschäften bereits unter Gliederungspunkt „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ dargestellt ist.

Das Risiko des AIF wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen ist das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen des AIF, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen).

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus

- § 6 AAB (Wertpapier-Darlehen)
- § 7 AAB (Wertpapier-Pensionsgeschäfte)
- §§ 8 AAB iVm 6 BAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 10 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 11 BAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte).

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um das 4-fache (maximales Gross Exposure: 400%) und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um das 3-fache (maximales Commitment Exposure: 300%) nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## **4.2. Risiken durch den Einsatz von Leverage**

Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken ergeben sich aus den Risikohinweisen, die zu Beginn des Dokuments dargestellt sind.

## **5. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE BZW. -POLITIK**

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen gemäß § 18 AAB nur im Einvernehmen mit den Anlegern ändern. Gemäß Ziffer 6 Anlegervertrag kann eine Änderung auch ohne Einvernehmen mit den Anlegern von der Gesellschaft vorgenommen werden, soweit die Änderung aufgrund Gesetzes oder auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht notwendig wird. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Schriftform.

Eine grundsätzliche Änderung der Anlagestrategie wird mit den Investoren abgestimmt. Dies erfolgt beispielsweise im Rahmen des Anlageausschusses.

## **6. RECHTSSTELLUNG DES ANLEGERS GEGENÜBER DEM FONDS**

### **6.1. Vertragsbeziehung**

Der AIF ist in Form eines Sondervermögens der Gesellschaft organisiert. Die Gesellschaft erwirbt das Eigentum über die zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände. Der Anleger wird mit Abschluss des Investmentvertrags Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Unbeschadet des Mitwirkungsrechts des Anlegers in dem gemäß § 12 der Besonderen Anlagebedingungen eingerichteten Anlageausschuss steht dem Anleger kein Stimmrecht zu.

### **6.2. Gerichtsstand / Rechtsordnung**

Das Rechtsverhältnis zwischen Gesellschaft und Anleger richtet sich nach deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

### **6.3. Durchsetzung von Rechten**

Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richten sich nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis. Hat der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Die Adresse der Gesellschaft lautet:

BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH

Lilli-Palmer-Straße 2, 80636 München

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen.

## **7. IDENTITÄT UND PFLICHTEN WESENTLICHER DIENSTLEISTER**

### **7.1. Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft**

Name und Sitz der Gesellschaft sind zu Beginn des Dokuments im Abschnitt „Allgemeine Angaben und Anlagen“ aufgeführt. Der Geschäftszweck und die Pflichten der Gesellschaft ergeben sich insbesondere aus

- § 1 AAB (Grundlagen)
- § 4 AAB (Fondsverwaltung)
- Ziffer 3 Anlegervertrag (Verwaltung des Fonds, Verwaltung des Immobilienbestandes)

### **7.2. Identität und Pflichten der Verwahrstelle des AIF**

Name und Sitz der Verwahrstelle sind zu Beginn des Dokuments im Abschnitt „Allgemeine Angaben und Anlagen“ aufgeführt. Die Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem KAGB und insbesondere den folgenden Regelungen:

- § 2 AAB (Verwahrstelle)

Die Pflichten der Verwahrstelle nach dem KAGB umfassen insbesondere:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des AIF;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien und Immobilien-Gesellschaften;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des AIF und die Ermittlung des Wertes des AIF den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen des AIF entsprechen;
- Unterzeichnung der Anteilscheine oder Globalurkunden;
- Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie unverzügliche Erfassung der bei ihr eingegangenen Ausgabe- und Rücknahmeaufträge
- Sicherstellung, dass bei den getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den AIF oder für Rechnung des AIF überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden. Hierfür hat die Verwahrstelle bestimmte Registereintragungen zu überprüfen und Wirksamkeit von Verfügungsbeschränkungen sicherzustellen;
- Überwachung der Tätigkeit der Gesellschaft durch zustimmungspflichtige Geschäfte;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen des AIF verstoßen;
- Überwachung der Einhaltung der für den AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des AIF übereinstimmen;
- Kontinuierliche Prüfung, ob seitens der Verwaltungsgesellschaft geeignete Prozesse zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF eingerichtet und angewendet werden;
- Sicherstellung, dass die Bewertungsgrundsätze und –verfahren der Verwaltungsgesellschaft wirksam umgesetzt und regelmäßig überprüft werden;
- Überprüfung der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaften, in die der AIF investiert ist, zum jeweiligen Bewertungszeitpunkt;
- Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung gemäß §§ 83 Absatz 4, 84 Absatz 1 Nummer 3 KAGB

Die Haftung der Verwahrstelle ergibt sich aus dem KAGB und den folgenden Regelungen:

- § 2 AAB (Verwahrstelle)

Die Gesellschaft hat von der in § 2 Abs. 5 AAB eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit der Verwahrstelle eine Haftungsbefreiung bei einer Unterverwahrung zu vereinbaren: Nach dieser vertraglichen Vereinbarung haftet die Verwahrstelle nicht für ein Abhandenkommen von einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder 5 KAGB vorliegen.

### **7.3. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des AIF**

Name und Sitz des Abschlussprüfers sind zu Beginn des Dokuments im Abschnitt „Allgemeine Angaben und Anlagen“ aufgeführt. Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht des AIF. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des AIF die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung des AIF der Bundesanstalt auf Verlangen einzureichen.

### **7.4. Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister**

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind unter Abschnitt 9.1 Auslagerung bzw. in „Anlage Auslagerung“ aufgeführt.

Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister sowie der Rechte der Anleger ergeben sich aus der „Anlage Dienstleister“, die dem Dokument beigelegt ist oder dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt wurde.

### **7.5. Einsatz von Beratern bei der Verwaltung des Fonds**

Die Gesellschaft wird bei der Verwaltung des AIF durch die AURIS Immo Solutions GmbH (Firmenbuchnummer FN 467085s), Nauschgasse 2, 1220 Wien, beraten. Die Beratungstätigkeit der AURIS Immo Solutions GmbH umfasst die Mitwirkung beim Asset Management, d.h. bei der Verwaltung, Steuerung und Kontrolle sämtlicher Vermögensanlagen des AIF, insbesondere die Unterstützung der Gesellschaft bei Kauf, Vermietung, Finanzierung, Beleihung und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie bei dem Derivate-Einsatz und dem Liquiditätsmanagement. Ferner wird die AURIS Immo Solutions GmbH mit unterstützenden Tätigkeiten bei der Steuerung und Überwachung der eingesetzten Hausverwalter betraut. Der Berater erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung, die dem AIF belastet wird. Über die Einzelheiten informiert die Gesellschaft auf Nachfrage.

Zur kaufmännischen und technischen Liegenschaftsverwaltung wird sich die Gesellschaft geeigneter Dritter bedienen (vgl. Ziffer 3 des Anlegervertrages). Insoweit wird ergänzend auf „Anlage Dienstleister“ verwiesen.

## **8. ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL**

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung des AIF ergeben, durch zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Werts der Portfolios der verwalteten AIF abgedeckt, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird.

## **9. AUSLAGERUNG UND UNTERVERWAHRUNG**

### **9.1. Auslagerung**

Die Gesellschaft hat die in der „Anlage Auslagerung“ aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert. Aus der Auslagerung können sich die in der „Anlage Auslagerung“ aufgeführten Interessenkonflikte ergeben. Die „Anlage Auslagerung“ ist dem Dokument beigelegt oder wurde dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt. Ferner setzt die Gesellschaft wie vorstehend unter Ziffer 7.5 erläutert bei der Verwaltung des AIF Berater ein.

### **9.2. Unterverwahrung**

Die Verwahrstelle hat die in der „Anlage Unterverwahrung“ aufgeführten Tätigkeiten ausgelagert. Aus der Unterverwahrung ergeben sich keine Interessenskonflikte. Die grundsätzlich möglichen Interessenskonflikte der Verwahrstelle sind in der „Anlage Unterverwahrung“ aufgeführt.

## **10. BEWERTUNG**

### **10.1 Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwertes**

Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt gemäß § 12 AAB in Verbindung mit § 14 BAB.

Die Bewertung

- der Immobilien des AIF erfolgt gemäß § 3 AAB und § 5 BAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie und
- der übrigen Vermögensgegenstände erfolgt gemäß § 12 AAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie.

### **10.2 Bewertung einzelner Vermögensgegenstände**

#### *Bewertung von Immobilien*

Die Bewertung von Immobilien erfolgt durch jeweils zwei von der Gesellschaft bestellte externe Bewerter, die zwei voneinander unabhängige Verkehrswertgutachten erstellen.

Die Gesellschaft leitet aus den beiden Gutachten einen Mittelwert ab, der auf dem Ansatz des arithmetischen Mittelwertes beruht.

Auf diese Weise werden sowohl die laufenden Bewertungen der direkt und indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien als auch die Erstbewertung durchgeführt, d.h. die Bewertung vor einem Ankauf einer Immobilie durch die Gesellschaft für Rechnung des AIF oder vor Ankauf einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des AIF, die von dieser Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien. Das Nähere zu der Bewertung von Immobilien ergibt sich aus § 3 AAB, § 5 BAB und der Bewertungsrichtlinie.

#### *Nebenkosten Immobilienerwerb*

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für den AIF anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre - und in der Regel über 5 Jahre - in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Anschaffungsnebenkosten werden auch bei

Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

#### *Bauleistungen*

Bei im Bau befindlichen Objekten haben die Bewerter den Verkehrs-/Marktwert zum Fertigstellungszeitpunkt festzustellen. Während der gesamten Bauphase werden die Kosten für Grund und Boden zuzüglich der kontinuierlich steigenden Herstellungskosten monatlich als Verkehrswert angesetzt. Der Verkehrswert während der Bauphase darf den von den Bewertern festgestellten Verkehrswert zum Fertigstellungszeitpunkt dabei nicht überschreiten.

#### *Bewertung von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften*

Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist nach § 3 Abs. 2 BAB nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln, wobei bei Folgebewertungen abweichend von § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB die Vermögensaufstellung nicht durch einen Abschlussprüfer im Sinne von § 319 HGB geprüft werden muss. Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei mit dem Wert anzusetzen, der nach dem in § 3 AAB und § 5 BAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie vorgegebenem Verfahren festgestellt wurde (vgl. vorstehenden Gliederungspunkt „Bewertung von Immobilien“).

#### *Bankguthaben, Festgelder, Investmentanteile und Darlehen*

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

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

#### *An einer Börse zugelassene/in einem organisierten Markt gehandelte Vermögensgegenstände*

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für den AIF werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

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

Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an Börsen zugelassen sind noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend nicht anders angegeben. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

#### *Optionsrechte und Terminkontrakte sowie Zinsswaps*

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

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

Sofern Zinsswaps eingesetzt werden, werden die entsprechenden Kurse für die Anteilpreisfeststellung bei der Verwahrstelle erfragt. Der sich daraus ergebende Barwert wird entsprechend als Forderung oder Verbindlichkeit in der Vermögensaufstellung ausgewiesen.

## **11. LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT**

### **11.1. Rückgaberechte**

Die Anleger können von der Gesellschaft börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des AIF zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle. Der Gesellschaft bleibt es vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen, oder wenn die liquiden Mittel des Sondervermögen nicht zur Erfüllung des Rücknahmeverlangens und einer Sicherstellung der ordnungsmäßigen Verwaltung des Sondervermögens ausreichen. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten.

Nach Ziffer 2 b) des Anlegervertrags sind die Anleger grundsätzlich verpflichtet, Anteilrückgaben rechtzeitig vor der Rückgabe anzuzeigen, um die Beschaffung der erforderlichen Liquidität zu ermöglichen.

### **11.2. Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements**

Die Gesellschaft hat folgende schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen:

- Unter Berücksichtigung der unter Gliederungspunkt „1.1 Anlagestrategie“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des AIF:

Der AIF ist aufgrund der Art der gehaltenen Vermögensgegenstände (Immobilien und Immobilien-Gesellschaften) und der angestrebten möglichst geringen Liquidität als illiquide zu beschreiben.

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des AIF, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können durch die Überwachung des Liquiditätsprofils und durch Verfahren zur Liquiditätssteuerung (Anlagegrenzprüfungen, Berechnung Liquiditätsquoten etc.).

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze jährlich und aktualisiert sie entsprechend.

Die gemäß § 253 Absatz 1 Satz 2 KAGB definierte Mindestliquidität beträgt 5%, vgl. § 7 Abs. 3 BAB. Es wird grundsätzlich eine geringe Liquiditätsquote angestrebt, die sich am immobilienwirtschaftlich



notwendigen Liquiditätsbedarf orientiert. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des AIF haben. Diese Verfahren sehen einen Liquiditätsstatus mit Berücksichtigung der innerhalb der nächsten zwei Jahre fällig werdenden Verbindlichkeiten vor.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens monatlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des AIF bewerten kann. Die Gesellschaft führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im AIF sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

## **12. KOSTEN**

Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Einzelheiten zu den Kosten ergeben sich aus der „Anlage Kosten“, die dem Dokument beigelegt ist.

## **13. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER**

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln. Die Gesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

## **14. AUSGABE UND VERKAUF VON ANTEILEN**

Die Anteile können bei der Gesellschaft erworben werden. Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgt über die Verwahrstelle. Einzelheiten zur Ausgabe und Rücknahme der Anteile ergeben sich aus

- Ziffer 2 Anlegervertrag (Ankauf und Rückkauf von Anteilscheinen)
- § 12 AAB (Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen und Rücknahmeaussetzung)
- § 13 AAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis)
- § 14 BAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis)

## **15. ANGABE NETTOINVENTARWERT**

Der Nettoinventarwert (jüngster Nettoinventarwert) ergibt sich aus der „Anlage Nettoinventarwert“, die dem Dokument beigelegt ist oder dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt wurde.

## **16. ANGABE ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG**

Der Angaben zur bisherigen Wertentwicklung ergeben sich aus der Anlage „Bisherige Wertentwicklung“, die dem Dokument beigelegt ist oder dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt wurde.

## **17. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN**

Die Gesellschaft legt folgende Informationen offen:

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle unverzüglich per E-Mail.
- Den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, im Jahresbericht.
- Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement des AIF, im Jahresbericht.
- Das aktuelle Risikoprofil des AIF und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme, im Jahresbericht.
- Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages, im Jahresbericht.
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, im Jahresbericht.
- Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF, im Jahresbericht

## Widerrufsrecht

Der Anleger ist kein Verbraucher. **Für ihn gilt kein Widerrufsrecht.**

## Anlage Dienstleister

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind in der Anlage „Auslagerung“ dargestellt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgenden Dienstleister mit der Verwaltung der Liegenschaften im kaufmännischen und technischen Bereich (Hausverwaltung bzw. Property Management) beauftragt.

AURIS Immo Solutions GmbH, Wien

## Anlage Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Tätigkeiten ausgelagert:

- **Externe Bewertung:**

- Die Gesellschaft bestellt für die Durchführung der Ankaufs- und Regelbewertungen folgende externe Bewerter:

Für Deutschland:

- Timo Bärwolf
- Florian Lehn
- Stephan Zehnter
- Anke Stoll
- Bernd Astl

Für Österreich:

- Herr Wolfgang Fessler,
- Herr Roland Ertl
- Frau Karoline Imser

Die Bewertung von Immobilien erfolgt durch jeweils zwei von der Gesellschaft bestellte externe Bewerter, die zwei voneinander unabhängige Verkehrswertgutachten erstellen.

Die Gesellschaft leitet aus den beiden Gutachten einen Mittelwert ab, der auf dem Ansatz des arithmetischen Mittelwertes beruht (vgl. Gliederungspunkt 10).

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Das Entstehen von Interessenkonflikten kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, jedoch beugt gerade die Beauftragung externer Bewerter dem Entstehen von Interessenkonflikten erheblich vor. Die Auslagerung der Bewertung erhöht die Objektivität der Wertfindung. Die Bewerter unterliegen keinen Weisungen und keiner sonstigen Einflussnahme von außen, die die gebotene Objektivität ihrer Bewertung beeinträchtigen könnte. Die Bewertung erfolgt unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit.

Die externen Bewerter sind unabhängig vom AIF, der Gesellschaft und anderen Personen mit engen Verbindungen zum Fonds oder zur Gesellschaft. Die rechtliche und wirtschaftliche Unabhängigkeit (kein Konzernverbund, Verteilung der Umsätze auf mehrere Auftraggeber) ist gegeben.

- **Automatisierte Überwachung des Zahlungsverkehrs und von Kundendaten entsprechend der aktuellen Finanzsanktionsbestimmungen (EMBARGO Prüfung):**

- Auslagerungsunternehmen: BNP Paribas S.A.  
16, Boulevard des Italiens  
75009 Paris
- Vertrag: Vereinbarung über die Erbringung von Leistungen im Rahmen der Geldwäsche- und Finanzsanktionsprüfung vom 26.05.2014
- Vertragsbeginn: 01.04.2014
- Vertragsende: ./.
- Vertragsgegenstand: Automatisierte Überwachung des Zahlungsverkehrs und von Kundendaten entsprechend der aktuellen Finanzsanktionsbestimmungen (EMBARGO Prüfung)
- Interessenkonflikte: Durch die Auslagerung der EMBARGO Prüfung entstehen keine Interessenskonflikte.

- **Interne Revision: Prüfung externer Hausverwaltungen im Ausland:**

- Auslagerungsunternehmen: KPMG AG  
Ganghoferstraße 29  
80339 München
- Vertrag: Rahmenvereinbarung vom 27./30.04.2015 für die Folgejahre
- Vertragsbeginn: 27.04.2015
- Vertragsende: ./.
- Vertragsgegenstand: Durchführung von Aufgaben der internen Revision betreffend Hausverwaltungen im Ausland.
- Interessenkonflikte: Die Auslagerung der internen Revision schafft keine Interessenskonflikte. Vielmehr werden durch die Einschaltung einer externen Kontrollinstanz mögliche Interessenkonflikte vermieden.

Ferner setzt die Gesellschaft bei der Verwaltung des AIF Berater ein, wie sich aus Abschnitt 7.5 „Einsatz von Beratern bei der Verwaltung des Fonds“ dieses Dokuments ergibt.

## Anlage Kosten

Die Errechnung von Ausgabe- und Rücknahmepreisen der Anteile und die Erhebung etwaiger Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge ergibt sich aus

- § 13 AAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis)
- § 14 BAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis)

Die Gebühren und Kosten, die von dem AIF zu tragen sind, ergeben sich aus

- § 14 AAB (Kosten)
- § 15 BAB (Kosten)
- Ziffer 3 b) der Anlegervereinbarung
- Ziffer 3 c) der Anlegervereinbarung
- Die Höchstbeträge für die laufende Fondsverwaltungsvergütung der Gesellschaft ergeben sich aus § 15 Absatz 1 BAB, für die Ankaufs- und Umbauvergütung aus § 15 Absatz 2 BAB, die Verkaufsvergütung aus § 15 Absatz 3 BAB sowie Vergütung für Kapitalbeschaffung gemäß § 15 Absatz 4 BAB.
- Die Höchstbeträge für die laufende Vergütung der Verwahrstelle ergibt sich aus § 15 Absatz 5 BAB
- Ferner trägt der AIF die sonstigen nachgewiesenen und nach § 15 BAB umlagefähigen Kosten. Im Hinblick auf diese Aufwendungen werden die jeweils tatsächlich angefallenen Aufwendungen dem AIF belastet. Ein im Voraus festgelegter Höchstbetrag für diese Aufwendungen besteht nicht.



## Anlage Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert des Fonds (Netto-Fondsvermögen) vom 31.12.2022 hat 152.121.127,88 EUR betragen.

Der Nettoinventarwert pro Anteil vom 31.12.2022 hat 11.135,43 EUR betragen.

## Anlage Bisherige Wertentwicklung

Der AIF wurde am 10.01.2020 aufgelegt.

Die Wertentwicklung des AIF seit Auflegung bis 31.12.2022 hat 11,35 % betragen.

Die historische Wertentwicklung wird in Euro berechnet. Berechnung mit BVI-Methode (BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.). Verglichen werden die Anteilwerte zum Beginn und zum Ende des Berichtszeitraumes unter Berücksichtigung einer Wiederanlage der ausgeschütteten Erträge zum Anteilwert am Tag der Ausschüttung.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie und auch kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Aus den Wertentwicklungen der Vergangenheit lassen sich keine Prognosen für die Zukunft herleiten. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren abgezogen.

## Anlage Unterverwahrung

Die folgenden Informationen hat die Gesellschaft von der Verwahrstelle mitgeteilt bekommen. Die Gesellschaft hat die Informationen auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

1. Die Verwahrstelle hat die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände in den nachstehenden Ländern an die aus der beiliegenden Liste ersichtlichen Unterverwahrer übertragen. Soweit die Verwahrstelle in der nachstehenden Liste genannt ist (d.h. die BNP Paribas Securities Services S.C.A.), übt sie in den betreffenden Ländern die Verwahrung selbst aus und ein Unterverwahrer ist nicht eingeschaltet.

<b>Argentina</b>	<b>Citibank N.A., Buenos Aires Branch</b>
<b>Australia</b>	<b>BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.C.A.</b>
<b>Austria</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA</b>
<b>Bahrain</b>	<b>HSBC Bank Middle East Limited</b>
<b>Bangladesh</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited</b>
<b>Belgium</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>Benin (Waemu)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA.</b>
<b>Bermuda</b>	<b>HSBC Bank of Bermuda</b>
<b>Botswana</b>	<b>Standard Chartered Bank Botswana Limited</b>
<b>Brazil</b>	<b>Banco BNP Paribas Brasil SA</b>
<b>Bulgaria</b>	<b>UniCredit Bulbank A.D.</b>
<b>BURKINA FASO (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Canada</b>	<b>RBC Investor Services Trust</b>
<b>Chile</b>	<b>Banco de Chile (Citibank N.A)</b>
<b>China</b>	<b>HSBC Bank (China) Company Limited</b>
<b>China</b>	<b>BNP Paribas (China) Ltd</b>
<b>Colombia</b>	<b>BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria</b>
<b>Costa Rica</b>	<b>Banco Nacional de Costa Rica</b>
<b>Croatia</b>	<b>Unicredit Bank Austria AG</b>
<b>Cyprus</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A</b>

<b>Czech Republic</b>	<b>RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG</b>
<b>Denmark</b>	<b>SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB</b>
<b>Egypt</b>	<b>Citibank N.A., Egypt</b>
<b>Estonia</b>	<b>AS SEB Pank</b>
<b>Finland</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>France</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>Germany</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA</b>
<b>Ghana</b>	<b>Standard Chartered Bank Ghana Limited</b>
<b>Greece</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>GUINEA – BISSAU (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Hong Kong</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA.</b>
<b>Hungary</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>Iceland</b>	<b>Islandsbanki</b>
<b>India</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited</b>
<b>India</b>	<b>BNP Paribas SA</b>
<b>Indonesia</b>	<b>PT Bank HSBC Indonesia</b>
<b>Ireland</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>Israel</b>	<b>Citibank N.A., Israel</b>
<b>Israel</b>	<b>Bank Leumi LE-ISRAEL B.M.</b>
<b>Italy</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>IVORY COAST (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Japan</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited, Tokyo</b>
<b>Kazakhstan</b>	<b>JSC Citibank Kazakhstan</b>
<b>Kenya</b>	<b>Standard Chartered Bank PLC</b>
<b>Korea</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited, Seoul</b>
<b>Kuwait</b>	<b>HSBC Bank Middle East Limited</b>
<b>Latvia</b>	<b>AS SEB Banka</b>
<b>Lithuania</b>	<b>AB SEB Bankas</b>
<b>Malaysia</b>	<b>HSBC Bank Malaysia Berhad</b>

<b>MALI (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Malta</b>	<b>Clearstream Banking SA, Luxembourg - Malta</b>
<b>Mauritius</b>	<b>The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited</b>
<b>Mexico</b>	<b>Banco Nacional De Mexico S.A. (Citibanamex)</b>
<b>Morocco</b>	<b>Banque Marocaine Pour Le Commerce Et L'Industrie</b>
<b>Namibia</b>	<b>Standard Bank of Namibia Limited</b>
<b>Netherlands</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>New Zealand</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA.</b>
<b>NIGER (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Nigeria</b>	<b>Stanbic IBTC Bank</b>
<b>Norway</b>	<b>Nordea Bank AB (publ), filial i Norge</b>
<b>Oman</b>	<b>HSBC Bank Oman S.A.O.G.</b>
<b>Pakistan</b>	<b>CITIBANK N.A. KARACHI</b>
<b>Peru</b>	<b>BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciara SA</b>
<b>Philippines</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited, Manilla</b>
<b>Philippines</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK, PHILIPPINES BRANCH</b>
<b>Poland</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A. Warsaw branch</b>
<b>Portugal</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A.</b>
<b>Qatar</b>	<b>HSBC Bank Middle East Limited</b>
<b>Romania</b>	<b>Citibank Europe plc, Bucharest branch</b>
<b>Russia</b>	<b>PJSC ROSBANK</b>
<b>Saudi Arabia</b>	<b>HSBC Saudi Arabia</b>
<b>SENEGAL (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Serbia</b>	<b>Unicredit Bank Austria AG</b>
<b>Singapore</b>	<b>Standard Chartered Bank Ltd.</b>
<b>Singapore</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA, Singapore Branch</b>
<b>Slovakia</b>	<b>Raiffeisen Bank International AG Vienna</b>
<b>Slovenia</b>	<b>UniCredit Bank Slovenija d.d.</b>

<b>South Africa</b>	<b>The Standard Bank Of South Africa Limited</b>
<b>Spain</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A, Madrid branch</b>
<b>Sri Lanka</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Limited, Colombo</b>
<b>Sweden</b>	<b>Nordea Bank ABP</b>
<b>Sweden</b>	<b>SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB (publ)</b>
<b>Switzerland</b>	<b>BNP Paribas Securities Services SCA, Zurich branch</b>
<b>Taiwan</b>	<b>HSBC BANK (TAIWAN) LIMITED</b>
<b>Tanzania</b>	<b>Stanbic Bank Tanzania Limited</b>
<b>Thailand</b>	<b>Hong Kong And Shanghai Banking Corp Bank, Bangkok</b>
<b>TOGO (WAEMU)</b>	<b>STANDARD CHARTERED BANK CÔTE D'IVOIRE SA</b>
<b>Tunisia</b>	<b>Union Internationale de Banques (SGSS)</b>
<b>Turkey</b>	<b>TURK EKONOMI BANKASI A.S</b>
<b>Uganda</b>	<b>Standard Chartered Bank Uganda Limited</b>
<b>United Arab Emirates</b>	<b>HSBC Bank Middle East Limited. ADX</b>
<b>United Arab Emirates</b>	<b>HSBC Bank Middle East Limited. NDL</b>
<b>United Kingdom</b>	<b>BNP Paribas Securities Services S.C.A., London branch</b>
<b>Uruguay</b>	<b>Banco Itau Uruguay S.A.</b>
<b>USA</b>	<b>BNP Paribas SA, New York Branch</b>
<b>Vietnam</b>	<b>HSBC BANK (VIETNAM) LTD</b>
<b>Zambia</b>	<b>Standard Chartered Bank Plc</b>

2. Aus der Unterverwahrung ergeben sich keine Interessenskonflikte. Der grundsätzliche Umgang mit Interessenskonflikten ist unter 3. näher beschrieben.
3. Die Verwahrstelle geht nach eigenen Angaben mit Interessenskonflikten wie folgt um:

„Wie andere Verwahrstellen auch begegnet BNP Paribas Securities Services S.C.A. („BNP Paribas Securities Services“) bei ihrer Geschäftstätigkeit möglichen Interessenskonflikten und hat deshalb die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um zu vermeiden, dass die Interessen der Kunden dadurch in missbräuchlicher Weise beeinträchtigt werden.“

Ein Interessenkonflikt ist eine Situation, in der die Interessen von BNP Paribas Securities Services, der mit BNP Paribas verbundenen Unternehmen und/oder seiner jeweiligen Organe oder Mitarbeiter oder Dienstleister bei der Ausübung der Geschäftstätigkeit BNP Paribas

Securities Services obliegenden Pflichten mit den Interessen des Kunden mittelbar oder unmittelbar kollidieren, weil

- (i) die Erzielung eines finanziellen Vorteils oder die Vermeidung eines Nachteils mit einem zu Lasten des Kunden geht;
- (ii) am Ergebnis einer für den Kunden erbrachten Dienstleistung oder Tätigkeit oder für den Kunden getätigten Geschäft ein Interesse besteht, welches sich nicht mit dem Interesse des Kunden an dem Ergebnis deckt;
- (iii) ein finanzieller oder sonstiger Anreiz besteht, die Interessen eines Kunden oder eines von dem Kunden verwalteten Sondervermögens über die Interessen eines anderen Kunden oder des von diesem verwalteten Sondervermögen zu stellen;
- (iv) dieselbe Leistung für einen anderen Kunden oder dessen Sondervermögen erbracht wird, oder
- (v) gegenwärtig und künftig für eine Dienstleistung, die für den Kunden oder in Bezug auf das von dem Kunden verwaltete Vermögen erbracht wird, ein Entgelt erhält.

Wenn BNP Paribas Securities Services im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Funktion als Verwahrstelle Sachverhalte feststellt, denen BNP Paribas Securities Services begegnen könnten und die ein nicht unerhebliches Risiko der Beeinträchtigung der Interessen eines oder mehrerer Kunden hervorrufen können, wird eine Lösung möglicher Interessenkonflikte versucht. Hierzu kann BNP Paribas Securities Services

- die Transaktion ablehnen, die einen Interessenkonflikt hervorruft,
- die Transaktion in Kenntnis des Interessenkonflikts durchführen und gleichzeitig Mechanismen vorsehen, die es ermöglichen, mit der Situation so umzugehen, dass eine mehr als nur unwesentliche Schädigung der Kundeninteressen vermieden wird,
- den Kunden informieren: Bestimmte Interessenkonflikte können im Rahmen der beiden vorgenannten Handlungsalternativen nicht sachgerecht gelöst werden. In diesem Fall informiert BNP Paribas Securities Services den Kunden über Art und Ursprung dieses Interessenkonflikts, so dass der Kunde in Kenntnis des Sachverhalts seine Entscheidung treffen kann.

BNP Paribas Securities Services löst mögliche oder tatsächlich vorhandene Interessenkonflikte stets unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Die Mitarbeiter von BNP Paribas Securities Services haben die Prinzipien von Integrität, Gerechtigkeit, Unparteilichkeit und Beachtung des Bankgeheimnisses zu beachten und den Interessen des Kunden stets Vorrang vor den Interessen der Bank oder eigenen Interessen einzuräumen,
- Einrichtung einer Kontrollinstanz über alle Geschäftsbereiche hinweg, um Interessenkonflikten vorzubeugen und geeignete Korrekturmaßnahmen zu ergreifen,
- Trennung von Geschäftsbereichen zur Gewährleistung unabhängigen Handelns: BNP Paribas Securities Services hat solche Geschäftsbereiche voneinander getrennt, bei denen durch eine Verbindung die Gefahr des Auftretens von Interessenkonflikten besteht, um auf diese Weise Transaktionen unabhängig von anderen Transaktionen, mit denen derartige Interessenkonflikte bestehen, durchführen lassen zu können. • interne Verfahren als Rahmenbedingungen für die vorgenannten Maßnahmen.“



## Anlage Nachhaltigkeitsstrategie

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

<p>Eine <b>nachhaltige Investition</b> ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.</p> <p>Die <b>EU-Taxonomie</b> ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von <b>ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten</b> enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.</p>	<b>Name des Produkts: Sozialimmobilien Fonds Österreich („AIF“)</b>		<b>Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900NKW9H3V30RY903</b>	
	<b>Ökologische und/oder soziale Merkmale</b>			
	<b>Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?</b>			
	<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> <b>Ja</b>		<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>	
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: __%		<input type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von __% an nachhaltigen Investitionen		
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind		<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind		
<input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind		<input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind		
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: __%		<input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel		
<input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</b>				



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

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

Bei dem AIF handelt es sich um ein Finanzprodukt, mit dem ein ökologisches Merkmal im Sinne des Art. 8 der Offenlegungs-Verordnung beworben wird.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Verwaltung des AIF das ökologische Merkmal der Energieeffizienz.

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

Zur Messung der Erreichung des ökologischen Merkmals „Energieeffizienz“ zieht die Gesellschaft die folgenden drei Nachhaltigkeitsindikatoren heran, die sich ihrerseits jeweils in mehrere Sub-Kategorien unterteilen:

- Energie

Der Nachhaltigkeitsindikator Energie unterteilt sich in vier Sub-Kategorien:

- Heizwärmebedarf,
- Primärenergiebedarf,
- CO<sub>2</sub>-Emissionen,
- Gesamtenergieeffizienzfaktor  $f_{GEE}$  OIB.

- Innovative Effizienztechnologien

Innovative Effizienztechnologien werden anhand folgender Sub-Kategorien ermittelt:

- Energieflexibilität (z.B. Bauteilaktivierung, Berücksichtigung der Wetterentwicklung, Auskühl- und Aufheizverhalten),
- PV-Erträge.

- Betrieb und Qualitätssicherung

Der Nachhaltigkeitsindikator Betrieb und Qualitätssicherung wird anhand folgender Sub-Kategorien bewertet:

- Qualitätssicherung und Verbrauchsprognose,
- Energieverbrauchsmonitoring,
- Gebäudehülle luftdicht,
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Weitere Einzelheiten zur Berücksichtigung des ökologischen Merkmals anhand der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren bei Investitionen für den AIF sind unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dieser Anlage zu finden.

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

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Investitionen für den AIF zwar das vorbezeichnete ökologische Merkmal, tätigt aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung.

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

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

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

Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Investitionen für den AIF angestrebt, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten nach der EU-Taxonomie berücksichtigen, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für den AIF nicht anwendbar ist.



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

☒ Ja ☐ Nein

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch die Berücksichtigung des Nachhaltigkeitsindikators für nachteilige Auswirkungen „fossile Brennstoffe“.

Hierunter wird das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien gemessen als Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, verstanden. Der Anteil der Investitionen wird dabei anhand der Verkehrswerte der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften für den AIF gehaltenen Immobilien berechnet. Außer Betracht bleibt die Lagerung von fossilen Brennstoffen für den Eigenbedarf der Immobilie (z.B. für Notstromaggregate).

Der Anteil von Immobilien, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, darf einen Anteil von 10 % der Summe der Verkehrswerte aller direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien des AIF nicht überschreiten. Grundsätzlich sollen Immobilien, welche den vorgenannten Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen erfüllen und daher in die vorbezeichnete Quote von 10 % fallen, nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus diesen Aktivitäten nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird.

Eine über vorgenannte Mindestausschlüsse hinausgehende Begrenzung und Reduzierung der PAI wird unter Beachtung der übrigen Anlageziele des Sondervermögens nicht angestrebt.

Jedes Objekt wird bereits vor Ankauf bezüglich des vorerläuterten Nachhaltigkeitsindikators für nachteilige Auswirkungen systematisch geprüft und bewertet. Weiter werden Bestandsobjekte während der Haltedauer regelmäßig überprüft.

Für weitergehende Informationen zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wird auf den Jahresbericht des AIF verwiesen.

### Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Der vorliegende AIF qualifiziert aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein ökologisches Merkmal berücksichtigt wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungsverordnung.

Die Gesellschaft berücksichtigt in ihrer nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategie des AIF das ökologische Merkmal „Energieeffizienz“ beim Ankauf und der Verwaltung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften gemäß eines ökologischen Bewertungsmodells, das von einem von der Gesellschaft beauftragten Berater (unabhängigen Dritten; AURIS Immo Solutions GmbH) angewendet wird. Dieses ökologische Bewertungsmodell umfasst das ökologische Merkmal der Energieeffizienz. Nach der Anlagestrategie des AIF müssen mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die für den AIF aufgestellten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen. Dies gilt sowohl für den Ankauf als auch für die Bestandsphase.

Das angeführte ökologische Merkmal wird seinerseits in drei Nachhaltigkeitsindikatoren, die ihrerseits in zehn Sub-Kategorien unterteilt (siehe Tabelle unten sowie Abschnitt „Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ und Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dieser Anlage).

Aus der Summe der für die Sub-Kategorien erzielten Kriterien ergibt sich eine Punktzahl für den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator, wobei jeder jeweils auf eine Maximalpunktzahl begrenzt ist, d.h. Punktzahlen, welche diese Maximalpunktzahl überschreiten werden unabhängig von der tatsächlich erreichten Punktzahl mit der Maximalpunktzahl angesetzt. Aus der Summe der Punktzahlen der Nachhaltigkeitsindikatoren ergibt sich die Punktzahl für das ökologische Merkmal.

Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich aus den gewichteten Summenwerten (begrenzt durch die Maximalpunktzahlen) über alle Sub-Kategorien und Nachhaltigkeitsindikatoren hinweg.

Um dem ökologischen Bewertungsmodell zu entsprechen, muss eine Immobilie die Minimumanzahl von 550 Punkten aufweisen. Insgesamt können höchstens 1.000 Punkte erzielt werden. Für einige Sub-Kategorien gibt es ein „Musskriterium“, welches zwingend erreicht werden muss und nicht durch die Erfüllung anderer Sub-Kriterien kompensiert werden kann. Liegt ein Musskriterium nicht vor, erfüllt die jeweilige Immobilie nicht die Anforderungen an das ökologische Merkmal und wird nicht in die Investitionsquote der Gesellschaft für die Berücksichtigung der „Energieeffizienz“ einbezogen.



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

Die Musskriterien ergeben eine Minumpunktzahl von 255 Punkten. Musskriterien sind in der nachfolgenden Tabelle als solche gekennzeichnet.

Bei der Vergabe der Punkte findet auch eine Beurteilung hinsichtlich Planung/Fertigstellung oder Sanierung statt, d.h. nicht nur Bestandsimmobilien, sondern auch Projektentwicklungen werden anhand des ökologischen Bewertungsmodells beurteilt.

Der Kriterienkatalog kann auf Vorschlag des beauftragten Beraters (unabhängigen Dritten) oder der Gesellschaft selbst und in Abstimmung mit den Anlegern durch die Gesellschaft an sich weiter entwickelte Marktstandards angepasst werden.

Ökologisches Merkmal	Nachhaltigkeitsindikator	Sub-Kategorie
Energieeffizienz max. 1000 Punkte	Energie max. 630 Punkte	Heizwärmebedarf <sup>1</sup>
		Primärenergiebedarf <sup>1</sup>
		CO <sub>2</sub> -Emissionen <sup>1</sup>
		Gesamtenergieeffizienzfaktor f <sub>GEE</sub> OIB
	Innovative Effizienztechnologien max. 210 Punkte	Energieflexibilität (z.B. Bauteilaktivierung, Berücksichtigung der Wetterentwicklung, Auskühl- und Aufheizverhalten)
		PV-Erträge
	Betrieb und Qualitätssicherung max. 160 Punkte	Qualitätssicherung und Verbrauchsprognose
		Energieverbrauchsmonitoring <sup>1</sup>
		Gebäudehülle luftdicht <sup>1</sup>
		Wirtschaftlichkeitsberechnungen

„**Energieeffizienz**“ bildet somit das ökologische Merkmal, für das eine maximal mögliche Punktzahl von 1.000 erreicht werden kann. Niedriger Heizwärme- und Primärenergiebedarf, geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen sind ebenso wie die Durchführung eines Energieverbrauchsmonitorings und einer luftdichten Gebäudehülle ein Musskriterium. Ein Energieverbrauchsmonitoring und eine luftdichte Gebäudehülle müssen gewisse Mindeststandards aufweisen, um berücksichtigt zu werden.

Basisdefinitionen für die Kriterien des ökologischen Merkmals bilden österreichische Standards in fachspezifischen Richtlinien und Normen, wie der Richtlinie des österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-RL) oder ÖNORM.

Die Datenerhebung erfolgt über einen von der Gesellschaft beauftragten Berater (unabhängigen Dritten), der zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeiten kann, mit dessen Hilfe der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Planungs-, Ankaufs- und/oder Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann. Maßnahmen

<sup>1</sup> Musskriterium

können dabei bei sämtlichen Sub-Kriterien ansetzen und beispielsweise eine thermische Sanierung, die Installation einer PV-Anlage, eine Fassadenbegrünung oder den Tausch der Heizungsanlage umfassen.

Die Voraussetzungen für den Ankauf einer Immobilie bzw. Immobilien-Gesellschaft gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell sind:

- a) Die Erfüllung aller Musskriterien (gem. Planung/Fertigstellung bzw. Sanierung);
- b) keine nicht beseitigbaren Gebäudekontaminationen, die ein Risiko für die Gesundheit der Bewohner darstellen;
- c) die Erreichung einer Mindestpunktzahl von 550 gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell;
- d) Mieter oder Verkäufer sind nicht auf den Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe aufgeführt.

Teil der Anlagestrategie des AIF ist es, dass mindestens 60% des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen und dass diese Voraussetzungen auch während der Haltedauer der Immobilie erfüllt bleiben.

Die Voraussetzungen für den Verbleib einer (direkt oder indirekt gehaltenen) Bestandsimmobilie während der Haltedauer in der vorgenannten Quote gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell sind:

- a) Die Beibehaltung aller Musskriterien;
- b) ggf. zur Beibehaltung der Musskriterien, Verbesserung der Punktzahl der jeweiligen Immobilie gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell oder sonstige anlassbezogene, erforderliche Sanierungen wurden fristgerecht erfüllt;
- c) die Beibehaltung oder Erhöhung der im Rahmen der Ankaufsbewertung erzielten Mindestpunktzahl gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell;
- d) Mieter sind nicht auf den Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe aufgeführt.

In Ergänzung dieses ökologischen Bewertungsmodells sollen mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien den klima**aktiv**-Status Bronze oder höher ausweisen. Klima**aktiv** ist die Klimaschutzinitiative des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und bietet sowohl für die Planung/Fertigstellung, als auch für die Sanierung eine Zertifizierung an. Das Klima**aktiv**-Zertifikat unterliegt einem strengen Kriterienkatalog. Der aktuelle Katalog kann unter <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/kriterienkatalog.html> abgerufen werden.

Für Bestandsimmobilien ohne klima**aktiv**-Zertifikat wird ein Sanierungskonzept erarbeitet, das die Erfüllung der Kriterien innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens vorsieht.

Darüber hinaus wird berücksichtigt, ob für den AIF eine „Umweltzertifizierung“ nach dem österreichischen Umweltzeichen (UZ49) vorgenommen werden kann.

Darüber hinaus werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt, wobei hierzu der Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ gemessen und bewertet wird. Für weitergehende Informationen wird auf den Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieser Anlage verwiesen.

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

Neben dem vorgenannten ökologischen Merkmal verfolgt die Gesellschaft mit ihrer Anlagestrategie für den AIF die folgenden Anlageziele: Ziel ist der Erwerb von Immobilien sowie die Entwicklung und Errichtung von Sozialimmobilien gemäß der Anlagestrategie und die Verwaltung des Immobilienportfolios. Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eine angemessene Rendite angestrebt. Es sollen nur solche Vermögensgegenstände erworben werden, die nachhaltig Ertrag und Wertstabilität erwarten lassen. Für weiterführende Informationen wird auf den Hauptteil des Informationsdokuments des AIF verwiesen.

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

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller für den AIF gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, welche die festgesetzten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen, ist als Anlagegrundsatz in den Besonderen Anlagebedingungen des AIF festgeschrieben.

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

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

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für den AIF nicht relevant, da die Anlagestrategie des AIF keine verbindlichen Ziele zur Reduktion vorsieht. Nach der Anlagestrategie des AIF müssen (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien, welche das ökologische Merkmal berücksichtigen, bereits in hohem Umfang die hierfür gebildeten Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigen, sodass kein verbindliches Reduktionsziel erforderlich ist. Der Mindestsatz solcher Reduktionen liegt demnach bei 0 %. Die Gesellschaft prüft vielmehr anhand des Einzelfalls, ob Verbesserungsmaßnahmen ergriffen werden können. Verbesserungsmaßnahmen können an alle Nachhaltigkeitsindikatoren bzw. Sub-Kategorien anknüpfen.

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

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für den AIF nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des AIF nur in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des AIF nicht umfasst. Nach Verständnis der Gesellschaft sind Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen im Sinne dieses Abschnitts.





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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

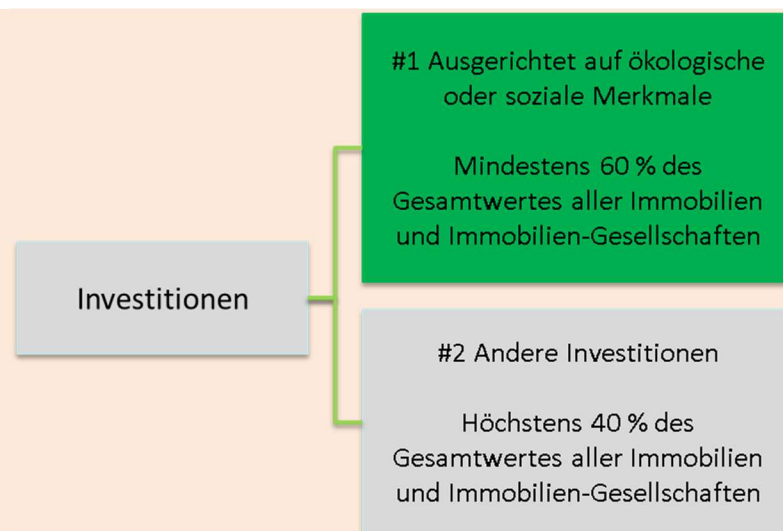
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.



## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokation im Sinne dieses Abschnitts.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien und Immobilien-Gesellschaften des AIF werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Im Übrigen kann direkt oder indirekt in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

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

Es wird kein Mindestmaß an nachhaltigen Investitionen angestrebt, welche die Voraussetzungen nach der EU-Taxonomie erfüllen, sodass das Mindestmaß 0 % beträgt.

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

☐ Ja:



in fossiles Gas

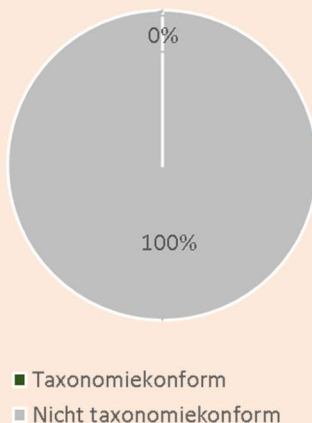


In Kernenergie

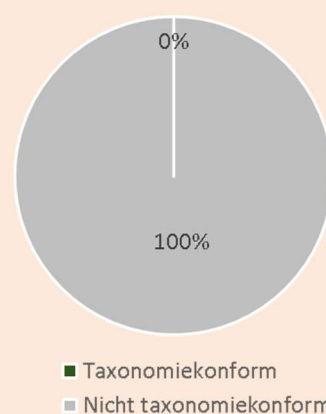
☒ Nein

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

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen



Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen wieder

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

Die Anlagestrategie des AIF sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

Für den AIF werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt, sodass der Mindestanteil 0 % beträgt.



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

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

Für den AIF wird zwar ein ökologisches Merkmal berücksichtigt, jedoch werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Demnach besteht kein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie-konform sind, d.h. der Mindestanteil beträgt 0 %.



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

Unter „#2 Andere Investitionen“ fallen Investitionen in Immobilien, welche nicht die in der Anlagestrategie des AIF festgeschriebenen Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen. Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des AIF. Hinsichtlich der Anlageziele wird auf den Abschnitt „1.2 Anlageziel“ des Hauptteils des Informationsdokuments verwiesen.

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



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

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://reim.bnpparibas.com/de/investmentloesungen/fonds-fur-institutionelle-investoren>