

**Informationen gegenüber semi-professionellen
und professionellen Anlegern
gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB**

für den
offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form
eines Sondervermögens mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien

Savills IM European Food Retail Fund
(nachstehend „Fonds“, „AIF“ oder „AIF-Sondervermögen“ genannt)

Der Vertrieb an Privatanleger ist nicht zulässig.

Diese Informationen enthalten Geschäftsgeheimnisse.
Sie dürfen Dritten nur mit Zustimmung der KVG zugänglich gemacht
werden.

Datum dieser Informationen: 10. August 2026

Informationen gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern für den Savills IM European Food Retail Fund (der „AIF“, das „AIF-Sondervermögen“ oder der „Fonds“) der Savills Investment Management KVG GmbH (der „Gesellschaft“ oder „Verwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“) gemäß § 307 Absatz 1 und 2 Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“).

HINWEIS ZU VERTRIEBSBESCHRÄNKUNGEN

Der AIF ist ein Spezial-AIF nach dem KAGB und nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet. Die Anteile des AIF dürfen nur von professionellen und semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB und nicht von natürlichen Personen erworben und an diese vertrieben werden.

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

Weder die Savills Investment Management KVG GmbH noch das in diesem Dokument beschriebene AIF-Sondervermögen sind und werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des AIF-Sondervermögens sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des AIF-Sondervermögens dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen interessierte Anleger müssen ggf. darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. US-Personen sind Personen, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

Die in diesem Dokument genannten Informationen und das AIF-Sondervermögen sind nicht für den Vertrieb an professionelle oder semi-professionelle Anleger bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

Das Angebot oder der Verkauf von Anteilen des AIF-Sondervermögens soll ferner nicht an Rechtsträger erfolgen, die nicht von der französischen 3 %-Steuer gemäß Artikel 990D des französischen Steuergesetzbuches (*Code Général des Impôts*) (in der jeweils geltenden Fassung) befreit sind, so dass der AIF oder eine Anlagestruktur oder ein Rechtsträger innerhalb der Fondsstruktur durch das Halten von Anteilen durch diesen Rechtsträger möglicherweise der französischen 3 %-Steuer unterliegen kann, soweit keine nach billigem Ermessen angemessenen alternativen Vereinbarungen für die Zahlung dieser französischen 3 %-Steuer durch den jeweiligen steuerpflichtigen Anleger bestehen.

INHALTSVERZEICHNIS

Hinweis zu Vertriebsbeschränkungen	2
A. Risikohinweise	5
B. Allgemeine Angaben und Anlagen	32
1. Anlagestrategie und Ziele des AIF	32
1.1. Anlagestrategie	32
1.2. Anlageziel	33
1.3. Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen	33
2. Art der Vermögenswerte, Techniken und damit verbundene Risiken	34
2.1. Art der Vermögenswerte und Art der Techniken	34
2.1.1. Anlagebedingungen	34
2.1.2. Weitere Angaben zu den Vermögenswerten	34
2.2. Mit Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken	35
3. Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen	35
4. Leverage	36
4.1. Einsatz von Leverage	36
4.2. Risiken durch den Einsatz von Leverage	36
5. Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik	37
6. Rechtsstellung des Anlegers gegenüber dem AIF	37
6.1. Vertragsbeziehung	37
6.2. Gerichtsstand/Rechtsordnung	37
6.3. Durchsetzung von Rechten	37
6.4. Widerrufsrecht	38
7. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister	38
7.1. Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft	38
7.2. Identität und Pflichten der Verwahrstelle des AIF	38
7.3. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des AIF	39
7.4. Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister	39
8. Zusätzliche Eigenmittel	40
9. Auslagerung und Unterverwahrung	40
9.1. Auslagerung	40
9.2. Unterverwahrung	43
10. Bewertung	44
10.1. Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts	44

10.2.	Bewertung einzelner Vermögensgegenstände	44
11.	Liquiditätsrisikomanagement	47
11.1.	Rückgaberechte	47
11.2.	Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements.....	48
11.3.	Liquiditätsmanagementinstrumente	48
12.	Kosten	49
13.	Faire Behandlung der Anleger	54
14.	Ausgabe und Verkauf von Anteilen oder Aktien	56
15.	Angabe Nettoinventarwert	56
16.	Angabe zur bisherigen Wertentwicklung des AIF	56
17.	Angaben zum Primebroker	57
18.	Angaben zu Kontrahenten	57
19.	Offenlegung von Informationen.....	57
C.	Glossar / Definitionen	58
D.	Anlagerichtlinie	59
E.	Anlage ESG.....	62
F.	Anlagenverzeichnis	74

A. RISIKOHINWEISE

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an dem Fonds 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 in Kombination oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

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

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle des Informationsdokuments beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Fonds 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).
- 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).
- 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.

Die nachstehend aufgeführten Risiken, die allgemein mit der Anlage in Investmentfonds verbunden sind, können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Die nachstehend beschriebenen Risiken können - einzeln oder durch das Zusammentreffen verschiedener Risiken - dazu führen, dass der Anleger sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren kann. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Wesentliche Risiken der Fondsanlage

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

Schwankungen des Fondsanteilwerts

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken. So 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/Werte der in dem AIF befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das AIF investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jeder AIF stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht 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, Rücknahmeverlangen in außergewöhnlichem Umfang sein sowie die Schließung von Börsen oder Märkten, Handelsbeschränkungen oder sonstige Faktoren, die die Ermittlung des Anteilwerts beeinträchtigen. Eine Rücknahmeaussetzung kommt bei Fonds, die überwiegend in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften investieren, auch dann in Betracht, wenn die im AIF-Sondervermögen vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um Rückgabeverlangen von Anlegern zu bedienen und zeitgleich eine ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung sicherzustellen. Der Anleger kann seine Anteile während des Zeitraums, in dem die Rücknahme der Anteile ausgesetzt ist, nicht zurückgeben.

Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert während der Aussetzungsphase sinken, insbesondere auch dann, wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilwert nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann somit niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Auflösung und Abwicklung des AIF/Übergang auf die Verwahrstelle

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des AIF mit einer Frist von mindestens sechs Monaten zu kündigen. Ab Unterrichtung der Anleger über die Kündigung ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen. Anstelle der Kündigung des Verwaltungsrechts und Abwicklung des AIF kann die Gesellschaft den AIF nach Maßgabe der Anlagebedingungen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen; die Übertragung ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) anzuzeigen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann.

Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, wenn das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften erlischt. Bei dem Übergang des Fonds auf die Verwahrstelle können dem Fonds auch andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Bei der Übertragung des Fonds auf die Verwahrstelle kann insbesondere in- und ausländische Grunderwerbsteuer anfallen, die dem Fonds 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 bestimmter Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Fonds. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. ein bei Veräußerung von Anteilen zu entrichtender 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.

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 diese damit aufzehren.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft im Rahmen der Liquiditätsanlage 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.

Im Rahmen der Anlage in Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften besteht z.B. das Risiko eines Verlustes durch nachteilige Veränderungen des Wertes oder der Kosten und Erträge einer Immobilie oder einer Immobilien-Gesellschaft oder auch Planungsrisiken, welche aus Projektentwicklungsvorhaben resultieren und sich in der Regel über einen langen Planungshorizont erstrecken.

Währungsrisiko

Vermögenswerte des AIF können in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt sein. Der AIF erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der anderen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens. Auftretenden Wechselkursänderungen können so beispielsweise direkt die Mieteinnahmen und somit den Jahresrohertrag betreffen. Des Weiteren können Zinserträge sowie die Nominalbeträge der nicht in Euro-Währung gehaltenen Guthaben durch eine Wechselkursänderung direkt beeinflusst werden. Soweit für Rechnung des AIF Währungskurssicherungsgeschäfte eingesetzt werden, um das Währungsrisiko abzusichern oder zu verringern, sind diese mit Kosten verbunden, die zulasten des AIF gehen und damit das Ergebnis belasten können.

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. Dies gilt für den vorliegenden Fonds insbesondere für den europäischen Lebensmitteleinzelhandel und entsprechend genutzte Immobilien.

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 für das

AIF-Sondervermögen schwerpunktmäßig in Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in Europa (Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, Schweiz, Vereinigtes Königreich) investiert werden soll. Diese Konzentration auf einen oder wenige spezielle Anlagesektoren kann mit besonderen Chancen verbunden sein, denen aber auch entsprechende Risiken (z.B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) gegenüberstehen. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit der Anlage in Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der Bestellung von Erbbaurechten (Marktrisiko)

Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds

Neben den Risiken aus Schwankungen des Marktwertes von Vermögensgegenständen im Fonds 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. Insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien kann sich auch ein sich nachhaltig veränderndes Einkaufsverhalten (z.B. Zunahme des Online-Handels, Lieferdienste) negativ auf den Marktwert von Immobilien oder des Immobilienumfeldes auswirken. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. 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 Verpflichtungen 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 massiver 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 AIF-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 und nur dann durch Versicherungen abgesichert, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Bestimmte Risiken bzw. Schäden können daher nicht von einer Versicherung abgedeckt sein; in diesem Fall muss der Schaden wirtschaftlich vom AIF-Sondervermögen getragen werden.

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 bzw. bei sog. Forward Deals (Ankauf von noch in der Bebauung befindlichen oder noch zu bebauenden Immobilien) 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.

Zudem können sich rechtliche Änderungen wie auch die Entwicklung der Rechtsprechung (z.B. zu mietrechtlichen Fragen) nachteilig auf die Immobilieninvestitionen auswirken.

Die dargestellten Immobilienrisiken gelten sowohl bei inländischen als auch bei ausländischen Immobilien. Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind zudem solche 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), besonders zu berücksichtigen. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei 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 wirtschaftlich einzustehen hat.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-

Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen. Eine Veräußerung der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien ist, soweit neben der Gesellschaft noch weitere Gesellschafter an der Immobilien-Gesellschaft beteiligt sind, vielfach nur mit Zustimmung der weiteren Gesellschafter möglich.

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder 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 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.

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch bei Zeitablauf des Erbbaurechts. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h., die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen,

Stürme etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Zu den Transitionsrisiken gehören z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

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

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist.

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

Generell können sich Nachhaltigkeitsrisiken in erheblichem Umfang auf das wirtschaftliche Ergebnis einer Beteiligung an dem AIF-Sondervermögen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Vermögenswerten führen. Sie sind, insbesondere im Bereich der umweltbezogenen Risiken, teilweise wissenschaftlich noch nicht ausreichend untersucht bzw. es mangelt an der dazu notwendigen Datengrundlage. Soweit sich ein Nachhaltigkeitsrisiko realisiert, können sich daher geplante Auszahlungen an den Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall ausfallen.

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des AIF-Sondervermögens führen, indem Vermögensgegenstände des AIF-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.

Risiko der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Mit Blick auf die geplanten Investitionen, die ökologische / soziale Merkmale nach Maßgabe der von der Gesellschaft festgesetzten Voraussetzungen erfüllen sollen, ist zu beachten, dass sich die insoweit aktuell anwendbare Rechtslage stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen, der sich vor allem aus der Offenlegungs-Verordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, „SFDR“) und der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung

nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“) ergibt.

Die seit dem 10. März 2021 anzuwendende SFDR enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind. Weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen wurden durch die EU in Form von Durchführungsrechtsakten festgelegt – beispielsweise der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2023/363 der Kommission vom 31. Oktober 2022 zur Ergänzung der SFDR. Auch die Taxonomie-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch delegierte Verordnungen konkretisiert – z.B. der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zu technischen Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Weiter ist es wahrscheinlich, dass weitergehende Rechtsakte zu den nachhaltigkeitsbezogenen Transparenzvorgaben zukünftig verabschiedet werden.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, sodass das vorliegende AIF-Sondervermögen nicht als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen nach Art. 8 SFDR erfüllt. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich künftig die Einstufung von Vermögensgegenständen des AIF-Sondervermögens unter Berücksichtigung der relevanten Merkmale verändert oder dass sich gemäß der Strategie des AIF-Sondervermögens erwerbbarer Objekte verknappen und dadurch verteuern, was zu einer Minderung der Wertentwicklung der Beteiligung führen kann.

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

Einhaltung ökologischer und/oder sozialer Merkmale, wichtigste nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Mit der Regelung zur Erfüllung der für das AIF-Sondervermögen festgelegten ökologischen / sozialen Merkmale sowie der Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren sind spezifische Risiken verbunden:

- Die Prüfung der Einhaltung der ökologischen / sozialen Merkmale der Immobilie und Maßnahmen zur Verbesserung oder zur Aufrechterhaltung der ökologischen / sozialen Merkmale sind mit Kosten verbunden, die wirtschaftlich vom AIF-Sondervermögen zu tragen sind. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite. Entsprechendes gilt für die Einhaltung der definierten Vorgaben zu möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und die zur Beseitigung, Verringerung oder Vermeidung dieser getroffenen Maßnahmen.
- Die Gesellschaft ist während der gesamten Laufzeit des AIF-Sondervermögens für die Umsetzung der Strategie gemäß Artikel 8 SFDR (siehe **Anlage ESG**) verantwortlich. Hierbei kann sich die Gesellschaft externer Dienstleister bedienen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie gemäß der **Anlage ESG** erforderliche Informationen bereitzustellen. Die Umsetzung der Strategie gemäß der **Anlage ESG** hängt auch von zahlreichen weiteren externen Faktoren ab. So können sowohl die externen Dienstleister wie auch die Gesellschaft auf Datenlieferungen Dritter (Datenprovider) angewiesen sein. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass

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

- Die Messung und Bewertung der ökologischen Merkmale erfolgt unter anderem durch die Verwendung des Tools des Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM“), welches verschiedene Zielpfade enthält. Die CRREM-Zielpfade werden laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Soweit es zu einer Anpassung der relevanten Zielpfade kommen sollte, kann dies mit Blick auf die ökologischen Merkmale bedeuten, dass weitergehende Maßnahmen zu ergreifen sind (bspw. Sanierungen), deren Kosten wirtschaftlich vom AIF-Sondervermögen zu tragen sind. Sollten derartige Maßnahmen aus faktischen oder auch ökonomischen Gründen nicht ergriffen werden können, kann dies bedeuten, dass eine Immobilie veräußert werden muss.

Es kann auch vorkommen, dass aufgrund von Anpassungen der CRREM-Zielpfade Immobilien, welche bislang den jeweils anwendbaren CRREM-Zielpfad einhalten, diesen aufgrund der Anpassung der Zielpfade übersteigen und somit die Voraussetzung für diesen Nachhaltigkeitsindikator nicht mehr einhalten. Sofern dies der Fall ist, ist dann der entsprechende Nachhaltigkeitsindikator nicht mehr gegeben, was wiederum dazu führen kann, dass die für die ökologischen Merkmale erforderlichen Mindestvoraussetzungen für die jeweilige Immobilie nicht mehr erfüllt werden können. Letztlich kann daher eine Überschreitung der CRREM-Zielpfade aufgrund einer Anpassung der Zielpfade oder aus anderen Gründen dazu führen, dass die Quoten für die ökologischen Merkmale nicht mehr eingehalten werden kann.

- Darüber hinaus besteht auch das Risiko, dass es zu Abwertungen von Vermögensgegenständen kommt, welche den jeweils anwendbaren landes- und nutzungsartspezifischen CRREM-Zielpfad nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht einhalten werden. Weiter besteht das Risiko, dass solche Immobilien, welche den jeweiligen CRREM-Zielpfad nicht einhalten bzw. voraussichtlich zukünftig nicht mehr einhalten werden, aufgrund einer geringeren Nachfrage nur mit Preisabschlägen veräußert werden können.
- Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen Merkmale werden unter anderem die in den Energieausweisen angegebenen Energieeffizienzklassen herangezogen, welche sich nach dem

jeweiligen nationalen Recht der Mitgliedsstaaten der EU bemessen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es jedoch nicht in allen Mitgliedsstaaten der EU nationale Vorgaben zu Energieeffizienzklassen für sämtliche Nutzungsarten von Gebäuden. Sofern keine entsprechenden nationalen Regelungen bestehen, werden die Energieeffizienzklassen durch eine geeignete Berechnungsmethodik der Gesellschaft ermittelt. Regulatorische Vorgaben für eine solche Berechnung bestehen derzeit nicht. Es besteht daher das Risiko, dass die von der Gesellschaft anhand einer eigenen Berechnungsmethodik ermittelten Energieeffizienzklassen von den Energieeffizienzklassen abweichen, die durch ggf. künftig bestehende regulatorische Vorgaben zur Berechnung von Energieeffizienzklassen ermittelt werden. Entsprechendes gilt, wenn nach dem jeweiligen nationalen Recht künftig Energieeffizienzklassen für Nutzungsarten eingeführt werden, für die bislang die Berechnung von Energieeffizienzklassen nicht vorgeschrieben waren.

Dieses Risiko gilt auch entsprechend für den Indikator „energieineffiziente Immobilien“ im Rahmen der Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die Einhaltung der ökologischen / sozialen Merkmale zu Unrecht als gegeben ansieht bzw. nicht erreichen kann. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die Anlagegrenze von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF-Sondervermögens, welche die von ihr festgesetzten ökologischen / sozialen Merkmale erfüllen, verletzt. Auch eine Abwertung der Immobilien während der Haltedauer der Immobilien kann zu einer Unterschreitung der vorgenannten Anlagegrenzen führen.
- Ebenso besteht die Möglichkeit, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die von der Gesellschaft für das AIF-Sondervermögen festgelegten ökologischen / sozialen Merkmale nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt, was unter Umständen dazu führen kann, dass Immobilien veräußert werden müssen.
- Die Gesellschaft entwickelt das ESG-Scoring-Modell, welches zur Messung und Bewertung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale herangezogen wird, fortlaufend weiter (siehe **Anlage ESG**). Dies kann dazu führen, dass sich die Gewichtung einzelner ökologischer und/oder sozialer Merkmale, Nachhaltigkeitsindikatoren und/oder weiterer Unterkategorien ändert, neue Kriterien hinzukommen oder bestehende entfallen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des ESG-Scoring-Modells eine Gesamtbetrachtung der jeweiligen Immobilie im Hinblick auf ökologische und/oder soziale Merkmale erfolgt, d.h. es kann vorkommen, dass einzelne ökologische und/oder soziale Merkmale im Einzelfall nicht erfüllt sind, die jeweilige Immobilie aber dennoch im Rahmen der Gesamtbetrachtung im ESG-Scoring-Modell die erforderlichen Mindestvoraussetzungen erfüllt.
- Für Investitionen in Immobilien, welche die ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Sinne der SFDR berücksichtigen, müssen weiter bestimmte Anforderungen und Transparenzvorgaben eingehalten werden, die zu einer Erhöhung der Kosten im Rahmen des Ankaufs sowie während der Haltephase der Immobilie führen können. Diese Kosten gehen zu Lasten der Rendite.
- Die vorstehenden Risiken bestehen auch im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezüglich derer die Gesellschaft nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen berücksichtigt;

Einzelheiten zu den relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. Nachhaltigkeitsindikatoren sind in der **Anlage ESG** zu diesem Informationsdokument dargestellt.

- Die vorstehenden Risiken können dazu führen, dass die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens 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-Sondervermögens negativ beeinträchtigen.
- Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Immobilien, die ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigen oder sogar als „nachhaltig“ einzustufen sind, besteht hinsichtlich derartiger Immobilien ein hoher Wettbewerb (wobei das AIF-Sondervermögen keine nachhaltigen Investitionen anstrebt, siehe dazu **Anlage ESG**). Dies kann dazu führen, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien ein hohes Niveau aufweisen und ggf. sogar steigen. Soweit der Kaufpreis für eine Immobilie mehr als nur unwesentlich über dem von den externen Bewertern festgestellten Immobilienwert liegen sollte, ist ein Erwerb der Immobilie für das AIF-Sondervermögen nicht möglich. Auch insoweit kann die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des AIF-Sondervermögens negativ beeinträchtigt sein.

Auf Grund dieser Risiken oder sich ggfs. weiter entwickelnder rechtlicher Vorgaben kann es erforderlich sein, die Anlagestrategie und das vorliegende Informationsdokument des AIF-Sondervermögens anzupassen. Es ist insoweit auch nicht ausgeschlossen, dass deswegen das vorliegende AIF-Sondervermögen im weiteren Verlauf nicht mehr als ein Finanzprodukt eingestuft werden kann, welches die Anforderungen nach Art. 8 SFDR erfüllt.

Auswirkungen Nachhaltigkeitsrisiken auf Rendite

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für das AIF-Sondervermögen trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken. Deren Überprüfung ist Gegenstand des Due-Diligence-Prozesses sowie des Risikomanagements der Gesellschaft. Hierdurch sollen Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen des Ankaufs sowie während der gesamten Haltedauer der betroffenen Immobilie möglichst frühzeitig identifiziert werden. Weiter werden auch mögliche Maßnahmen zur Vorbeugung oder zur Beseitigung identifizierter Nachhaltigkeitsrisiken geprüft, bewertet und erforderlichenfalls durchgeführt.

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

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

Das AIF-Sondervermögen 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. Je höher die Liquiditätsquote im AIF ist, desto stärker können sich derartige Risiken auf das Ergebnis des AIF 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 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 offene Immobilienfonds 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 die Entwicklungen der Branche und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Das Vertrauen der Marktteilnehmer in das jeweilige Unternehmen kann die Kursentwicklung ebenfalls beeinflussen. Dies gilt insbesondere bei Unternehmen, deren Aktien erst über einen kürzeren Zeitraum an der Börse oder einem anderen organisierten Markt zugelassen sind; bei diesen können bereits geringe Veränderungen von Prognosen zu starken Kursbewegungen führen. Ist

bei einer Aktie der Anteil der frei handelbaren, im Besitz vieler Aktionäre befindlichen Aktien (sogenannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen.

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.

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 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 364 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

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 jeweiligen Zentralbanken können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben, die für Rechnung des Sondervermögens angelegt werden, eine negative Verzinsung erzielen.

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.

Investmentvermögen, an denen der Fonds Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile vorübergehend oder teilweise beschränken oder auch aussetzen. 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.

Spezial-Investmentfonds und deren Anleger können unter ein transparentes Besteuerungsregime fallen. Voraussetzung ist gemäß § 26 InvStG, dass der Spezial-Investmentfonds die Bedingungen für die Gewerbesteuerbefreiung nach § 15 Abs. 2 und Abs. 3 InvStG erfüllt und nicht wesentlich gegen die in § 26 Nr. 1 – 10 InvStG definierten steuerlichen Anlagebestimmungen verstößt. Die Anlagebestimmungen müssen zudem aus den Anlagebedingungen hervorgehen.

Bei Nichterfüllung der Kriterien des § 26 InvStG droht der Fonds, seinen steuerlichen Status als Spezial-Investmentfonds zu verlieren. In diesem Fall würde dieser unwiderruflich in das steuerliche Regime des „Publikums“-Investmentfonds wechseln. Dies hätte zur Folge, dass inländische Immobilienerträge und inländische Beteiligungserträge an der Fondseingangsseite einer definitiven Besteuerung unterliegen. Die Ausschüttung ist unter Anwendung einer Teilfreistellung steuerpflichtig. Vorabpauschalen sind mit dem nach Anwendung der Teilfreistellung steuerpflichtigen Teil zu versteuern.

Der Spezial-Investmentfonds hat die Möglichkeit zur Transparenz zu optieren. Erfolgt keine Ausübung der Transparenzoption gemäß §§ 30, 33 InvStG unterliegt der Spezial-Investmentfonds grundsätzlich der Körperschaftsteuerpflicht mit folgenden Einkünften:

- Inländische Beteiligungseinnahmen (u.a. Dividenden, § 6 Abs. 3 InvStG)
- Inländische laufende Mieterträge und Immobilien-Veräußerungsgewinne unabhängig von einer Haltedauer (§ 6 Abs. 4 InvStG)
- Sonstige inländische Einkünfte i.S.d § 49 Abs. 1 EStG, wie z.B. Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.v. § 20 Abs. 1 Nr. 5 und 7 EStG, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz gesichert ist.

Andere Einkünfte wie etwa inländische und ausländische Zinserträge, ausländische Dividenden oder ausländische Immobilienerträge unterliegen unverändert künftig nicht der Besteuerung auf Fondsebene.

Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Ausgaben oder Rückgaben von Anteilen (Liquiditätsrisiko)

Liquiditätsrisiken können die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und dazu führen, dass der AIF seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann oder dass die Gesellschaft gezwungen ist, den Fonds aufzulösen bzw. abzuwickeln. Der Anleger könnte gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte 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, soweit gesetzlich zulässig beziehungsweise in den Anlagebedingungen des Fonds vorgesehen, Vermögensgegenstände für den Fonds unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie im Extremfall zur anschließenden Auflösung bzw. Abwicklung des Fonds führen.

Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken kann die Gesellschaft Verfahren einsetzen, mit denen die durch Anteilrückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten durch den notwendigen Verkauf von Fondsvermögenswerten) verursachergerecht auf die rückgebenden Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert. Für die rückgebenden Anleger besteht das Risiko, dass bei Anwendung dieser Verfahren vom Anteilwert eine Gebühr abgezogen wird und sich damit der Rücknahmepreis entsprechend reduziert.

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 nimmt. Da der AIF überwiegend in diese Vermögensgegenstände investiert ist, besteht ein erhöhtes Risiko der Aussetzung von Anteilrücknahmen.

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 zugelassen 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 Fonds im Rahmen der 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 Finanzierungsliquidität/ Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des AIF unter Beachtung der unter den Gliederungspunkten „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ und „3. Beschreibung etwaiger Anlagebeschränkungen“ dargelegten Vorgaben Kredite aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen als geplant oder bei

einer Anschlussfinanzierung als bisher aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ 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, um die Rückzahlung sicherzustellen.

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, im Rahmen der Liquiditätsanlage gehaltene Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des AIF nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Rückgabefrist

Die Anleger können nur unter Einhaltung einer Rückgabefrist von sechs Monaten die Rücknahme ihrer Anteile verlangen, sofern die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile nicht vorübergehend ausgesetzt hat. Die Rückgabe ist gegenüber der Gesellschaft zu erklären, Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zu dem am Abrechnungstichtag geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert, gegebenenfalls abzüglich eines Rücknahmeabschlags und/oder einer Rückgabegebühr, entspricht. Maßgeblich für den Rücknahmepreis ist also nicht der Zeitpunkt der Rückgabeerklärung, sondern der Abrechnungstichtag nach Ablauf der Rückgabefrist.

Rückgabegebühr

Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben, die dem Fonds zusteht und dazu dient, die verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmen unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten zu schützen.

Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr nur erheben, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger innerhalb der letzten sechs (6) Wochen mindestens 5% des Nettoinventarwerts erreichen (Schwellenwert). Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig anhand der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils des Fonds, um wesentliche Verwässerungseffekte für die im Fonds verbleibenden Anleger zu vermeiden. Wird der Schwellenwert erreicht, entscheidet die Gesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen, ob sie ab diesem Abrechnungstag die Rückgabegebühr erhebt. Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese bis zu 5% der Bruttoreckgaben (Summe der

vorliegenden Rückgabeerklärungen) betragen. Einzelheiten zur Rückgabegebühr werden in Buchstabe B. Ziffer 11.3 „Liquiditätsmanagementinstrumente“ ausgeführt.

Die Rückgabegebühr hat keine Auswirkungen auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Fonds und den Anteilwert. Die Rückgabegebühr wird vom Anteilwert abgezogen. Der Rücknahmepreis ergibt sich daher aus dem Anteilwert abzüglich der Rückgabegebühr und ggf. eines Rücknahmeabschlags.

Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass im Falle einer Anteilscheinrückgabe bei Aktivierung der Rückgabegebühr diese vom Anteilwert abgezogen wird.

Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Gesellschaft kann die Ausgabe und Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Solche außergewöhnlichen Umstände liegen etwa vor, wenn

- o eine Börse, an der ein wesentlicher Teil der Wertpapiere des Fonds gehandelt wird, außerplanmäßig geschlossen oder der Handel beschränkt ist,
- o die Vermögensgegenstände des Fonds nicht bewertet werden können,
- o schwerwiegende Liquiditätsprobleme des Fonds auftreten (z. B. infolge erhöhter Rücknahmen), bei denen der Verkauf von Vermögenswerten des Fonds durchgeführt werden muss und dies zu weiteren Liquiditätsproblemen für den Fonds führen könnte (z. B. infolge großer Abschläge beim Verkauf von Vermögenswerten, Auslösen von zusätzlichen Transaktionskosten),
- o ein kritischer Cybervorfall eintritt, der sich auf den Fonds und/oder die Gesellschaft auswirkt und/oder die Betriebsfähigkeit von Dienstleistern der Gesellschaft beeinträchtigt,
- o eine schwere finanzielle und/oder politische Krise vorliegt,
- o sich erhebliche kriminelle Aktivitäten realisieren,
- o eine Naturkatastrophe vorliegt.

Daneben kann die BaFin nach Anhörung der Gesellschaft anordnen, dass die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme der Anteile auszusetzen oder wiederaufzunehmen hat, wenn Risiken für den Anlegerschutz oder die Finanzstabilität bestehen, die bei vernünftiger und ausgewogener Betrachtung eine Aussetzung oder Wiederaufnahme der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erforderlich machen.

Eine Rücknahmeaussetzung kommt auch dann in Betracht, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen, um Rückgabeverlangen von Anlegern zu bedienen.

Der Gesellschaft bleibt es vorbehalten, die Anteile erst dann zu dem dann gültigen Ausgabe- und Rücknahmepreis auszugeben bzw. zurückzunehmen, wenn sie unverzüglich, jedoch unter Wahrung der Interessen aller Anleger, Vermögensgegenstände des Fonds veräußert hat. Einer vorübergehenden Aussetzung kann ohne erneute Wiederaufnahme der Ausgabe und Rücknahme der Anteile direkt eine Auflösung bzw. Abwicklung des Fonds folgen.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers (z.B. per Email). Setzt die Gesellschaft

die Ausgabe und Rücknahme der Anteile wegen des Vorliegens außergewöhnlicher Umstände aus, unterrichtet die Gesellschaft die Anleger über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile schriftlich.

Macht die Gesellschaft von der Aussetzung Gebrauch, kann der Anleger seine Anteile während dieses Zeitraums nicht zurückgeben. Neuanleger können während dieses Zeitraums keine Anteile erwerben. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilausgabe und -rücknahme kann der Anteilwert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilwert nach Wiederaufnahme der Anteilausgabe und -rücknahme kann niedriger liegen als derjenige vor der Aussetzung. Einer Aussetzung kann ohne erneute Wiederaufnahme der Ausgabe und Rücknahme der Anteile direkt eine Auflösung bzw. Abwicklung des Fonds folgen, z. B. wenn die Gesellschaft die Verwaltung des Fonds kündigt, um den Fonds dann aufzulösen bzw. abzuwickeln. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und dass ihm wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen.

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. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Investmentvermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – „CCP“) ausgefallen ist und dadurch der Wert des AIF nachteilig beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in den AIF investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück erhalten. Der Anleger könnte daher sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

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 seine Gegenparteiausfallrisiken 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, Wertpapierdarlehen, Pensionsgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken

Nachfolgend werden beispielhaft die wesentlichen Risiken dargestellt, die sich aus dem Abschluss von Geschäften über Derivate, aus der Gewährung von Wertpapierdarlehen oder dem Abschluss von Wertpapierpensionsgeschäften 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

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden für Rechnung des AIF nicht getätigt.

Risiken bei Pensionsgeschäften

Wertpapier-Pensionsgeschäfte werden für Rechnung des AIF nicht getätigt.

Risiken durch den Einsatz von Derivaten

Die Gesellschaft darf für den AIF Derivatgeschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken und zu den unten unter Abschnitt „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ genannten Zwecken 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 zugrundeliegenden Vermögenswertes kann der Fonds ebenfalls Verluste erleiden.
- 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.
- 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.
- 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. Der AIF erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingekommenen 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 zugrundeliegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrundeliegenden 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, sogenannten over-the-counter (OTC)-Geschäfte, 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 u.U. Sicherheiten. Derivate können im Wert steigen. Die gestellten Sicherheiten könnten dann ggf. 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 zurück gewährt werden müssen. Dann müsste der AIF die bei den Sicherheiten erlittenen 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 besteht das Risiko, dass die Gesellschaft solche Verbriefungspositionen nicht oder nur mit starken Preisabschlägen bzw. mit großer zeitlicher Verzögerung verkaufen kann.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken können dazu führen, dass die allgemeine Zinsentwicklung ungeplante Effekte auf den Wert des AIF verursacht. Diese ungeplanten Effekte können über Bilanzpositionen auf den Wert des AIF einwirken. Je nach Zinsentwicklung können aus dem Zinsänderungsrisiko positive oder negative Effekte für den AIF resultieren. Auf der Aktivseite der Bilanz kann es durch Veränderungen des Liegenschaftszinses zu Veränderungen der Verkehrswerte der Immobilien kommen. Dies spiegelt sich in der Veränderung der beiden Bilanzpositionen „Immobilien“ sowie für indirekt gehaltene Immobilien im Posten „Beteiligungen“ wider. Des Weiteren kann eine Veränderung des Zinsniveaus zu einem veränderten Zinsertrag aus den Positionen Festgeld/Geldmarktfonds sowie Liquidität führen. Auf der Passivseite können Zinsveränderungen hingegen auf die Verbindlichkeiten aus Krediten wirken, die beispielsweise zur Finanzierung der Immobilien und Beteiligungen aufgenommen wurden.

Bestandskredite bei variabel verzinslichen Verträgen können zu einem ökonomischen Risiko führen. Bei fixen Zinsvereinbarungen können allerdings auch Risiken aus notwendigen Anschlussfinanzierungen zu höheren Zinsen entstehen.

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. In den AIF können mehrere Anleger investieren. Umfangreiche Rückgabeverlangen eines oder mehrerer Anleger können sich auf die Liquidität des AIF auswirken. Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich scheinen lassen (siehe „Wesentliche Risiken der Fondsanlage – Aussetzung der Anteilrücknahme“ und „Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Ausgaben oder Rückgaben von Anteilen (Liquiditätsrisiko)“) bzw. wenn die liquiden Mittel zur Erfüllung der Rücknahmeverlangen und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des AIF-Sondervermögens nicht ausreichen. In Folge einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann u.a. der Anteilwert sinken, z.B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, die Rückgabeverlangen der Anleger zu erfüllen, kann dies außerdem zur Aussetzung der Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung bzw. Abwicklung des Fonds führen.

Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Zeichnungen

Durch Kauf- und Verkaufsaufträge von Anlegern fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu bzw. vom 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 die Gesellschaft veranlassen, Vermögensgegenstände zu kaufen oder zu verkaufen, wodurch Transaktionskosten entstehen. Dies gilt insbesondere, wenn durch die Zu- oder Abflüsse eine von der Gesellschaft für 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 zu adäquaten Bedingungen anlegen kann.

Operative und sonstige Risiken

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 ist. 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.

Politische Entwicklungen (z.B. Austritt von Staaten aus der Europäischen Union oder aus dem Euro) können sich nachteilig auf den AIF auswirken.

Bewertungsrisiken

Die Bestimmung des zuletzt angesetzten Werts von Immobilien beruht in der Regel auf Bewertungen der Erträge der Immobilien und somit der Immobilienwerte durch unabhängige Bewerter. Diese Bewertungen können von der tatsächlichen Höhe der Erträge aus den zur Verfügung stehenden Vermögenswerten, die bewertet werden, abweichen. Obwohl solche Bewertungen nach anerkannten Grundsätzen von unabhängigen Bewertern durchgeführt werden, gibt es keine Gewähr dafür, dass sie sich als richtig erweisen und den tatsächlich am Markt erzielbaren Preis für die Immobilien widerspiegeln. Die Immobilien, unabhängig davon, ob diese unmittelbar von der Gesellschaft für Rechnung des AIF oder mittelbar über eine Immobilien-Gesellschaft erworben werden, werden beim Ankauf und anschließend regelmäßig durch unabhängige Bewerter bewertet, um den Verkehrswert der Immobilien bzw. den Preis, der im Falle einer Veräußerung mindestens erzielt werden sollte, zu bestimmen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass der Preis für die Immobilie, der durch deren Veräußerung erzielt wird, der Bewertung der Immobilie durch einen unabhängigen Bewerter entspricht. Der gegebenenfalls erzielbare Preis könnte niedriger sein, und ggf. ist die Immobilie auch nicht veräußerbar. Zwischen den jährlichen Bewertungsstichtagen können sich Schwankungen am Immobilienmarkt zeitverzögert im Anteilswert niederschlagen. Bei stark veränderten Marktlagen besteht das Risiko, dass die Verkehrswertermittlung die tatsächliche Marktentwicklung nicht in Echtzeit widerspiegelt.

Der AIF ist ein sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung, „PRIIP-VO“). Demzufolge muss für den AIF ein sog. Basisinformationsblatt für semi-professionelle Investoren erstellt werden, in dem entsprechend der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards ein Gesamtrisikoindikator (SRI) auszuweisen ist.

Für die Ermittlung des Gesamtrisikoindiktors (SRI) stellt die Gesellschaft unmittelbar auf das PRIIP und dessen gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) grundsätzlich monatlich ermittelten Nettoinventarwert (NIW) je Anteil des AIF ab. Dies entspricht nach unserer Rechtsauffassung auch unter Berücksichtigung der Fragen und Antworten (Q&As) der Europäischen Aufsichtsbehörden (E-SAs) zur PRIIP-VO den Vorgaben der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat allerdings in seinem Urteil vom 21.02.2025 (Az. 4 HK 5879/24) entschieden, dass offene Immobilienfonds in Form eines sog. PRIIP im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator (SRI) von „6“ (von 7) auszuweisen sind, sofern die dem jeweiligen Fonds zu-grunde liegenden Immobilien nicht mindestens monatlich bewertet werden.

Legt man die Auffassung des LG Nürnberg-Fürth zugrunde, wäre auch der hiesige AIF im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator von „6“ (von 7) auszuweisen, da die Immobilien des AIF grundsätzlich – im Einklang mit den Regelungen des KAGB – lediglich jährlich bewertet werden. Wir halten die Rechtsauffassung des LG Nürnberg-Fürth für unzutreffend.

Da das Urteil des LG Nürnberg-Fürth noch nicht rechtskräftig ist, halten wir an unserer Risikobewertung des AIF im Basisinformationsblatt vorerst fest. Die Entwicklungen im gerichtlichen Verfahren sowie in der Verwaltungspraxis werden wir beobachten und erforderlichenfalls adäquat reagieren.

Risiko einer Pandemie

Von Zeit zu Zeit kann es regional oder weltweit zu Ausbrüchen verschiedener Krankheiten kommen, die vorübergehend oder auch längerfristig regionale oder auch weltweite gesellschaftliche und wirtschaftliche Auswirkungen haben können (z.B. Corona-Pandemie, Seuchen). Derartige Krankheitsausbrüche können, unabhängig davon ob und in welchem Umfang für das Sondervermögen in der betroffenen Region Immobilien hält, u.a. auch nachteilige Auswirkungen auf die Immobilienmärkte haben. Beispielsweise können u.a. die folgenden Auswirkungen eintreten: Nichtnutzbarkeit von gewerblich genutzten Teilen der Immobilien aufgrund behördlicher Anordnungen (z.B. Quarantäne, Stilllegung bestimmter Wirtschaftsbereiche), wirtschaftliche Schwierigkeiten bei Mietern mit der Folge erforderlicher (vorübergehender oder dauerhafter) Mietstundungen oder Mietreduzierungen, wirtschaftliche oder tatsächliche Schwierigkeiten bei sonstigen Vertragspartnern (z.B. Dienstleistern), Verzögerungen bei Projektentwicklungen und Baumaßnahmen (z.B. wegen Nichtverfügbarkeit von Bauprodukten), erhöhte Leerstände infolge von Insolvenzen von Mietern, Einbrüche bei der Nachfrage nach Mietflächen, allgemeiner wirtschaftlicher Abschwung, Steigerung von Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit etc. Neben Wertverlusten bei

Immobilienanlagen können derartige Situationen sich auch negativ auf die Liquiditätssituation des Sondervermögens auswirken (z.B. infolge von Mietausfällen in erheblichen Umfang), was ggf. auch vorzeitige und investitionsunabhängige Mittelabrufe bei den Anlegern erforderlich machen kann. Durch eine verringerte Liquidität wie auch den drohenden Wertverlust von Immobilien steigt ggf. auch das Risiko, das die Kapitalverwaltungsgesellschaft gegen die in den Kreditverträgen mit den Banken vereinbarten Kennziffern (z.B. das Loan-to-value-Verhältnis) verstößt und die Bank hieraus für das Sondervermögen nachteilige Rechtsfolgen herleiten kann (z.B. Forderung nach zusätzlichen Sicherheiten, Verschlechterung der Konditionen, Kündigung des Kreditvertrages). Schließlich könnte ein wirtschaftlicher Abschwung auf Grund einer Epidemie oder Pandemie die Möglichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft erschweren oder verhindern, Darlehen aufzunehmen. Eine verringerte Liquidität erhöht zudem die Gefahr von Rücknahmeaussetzungen

Ferner können Pandemien/Epidemien auch negative Auswirkungen auf die Werthaltigkeit von Liquiditätsanlagen haben (z.B. Verfall der Aktienkurse, Veränderungen der Bonität der Emittenten, Ausfall von Emittenten, Handelsbeschränkungen, ggf. Einschränkungen des Kapitalverkehrs).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst kann bei derartigen Situationen zudem operationellen Risiken (z.B. eingeschränkte Nutzbarkeit der Büroräume der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Erkrankungen von Mitarbeitern der Gesellschaft) ausgesetzt sein.

Alle diese vorgenannten Gründe können sich sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten und sich nachteilig auf das Sondervermögen auswirken.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Die für die Gesellschaft, den AIF und den Anleger derzeit geltenden steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können Änderungen unterworfen sein, die sich nachteilig auf das Investment des Anlegers in den AIF auswirken können. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass sich die steuerliche Beurteilung des Investments des Anlegers durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

Der Fonds ist derzeit als „Spezial-Investmentfonds“ im Sinne des § 26 InvStG konzipiert. Die Gesellschaft wird den Fonds zukünftig steuerlich transparent handhaben und soweit vorliegend für inländische Immobilien- und Beteiligungserträge die Transparenzoption ausüben.

Die Qualifikation als Spezial-Investmentfonds im Sinne des § 26 InvStG setzt die Einhaltung bestimmter Vorgaben voraus. Hält die Gesellschaft diese Vorgaben nicht ein oder kann die Gesellschaft diese Vorgaben nicht einhalten, gilt der Fonds für Steuerzwecke als „Investmentfonds“. In diesem Fall ist die Transparenzoption nicht anwendbar. Weiterhin führt ein Kapitalertragsteuereinbehalt auf Fondsebene nicht zur (Körperschaft-)Steuerfreiheit auf Fondsebene. Im Ergebnis unterliegen dann auf Fondsebene bestimmte inländische Erträge (Dividenden/Mieten/Veräußerungsgewinne aus Immobilien) einer Besteuerung mit Körperschaft- und ggf. mit Gewerbesteuer. Die Nichteinhaltung der Vorgaben für die Qualifikation als Spezial-Investmentfonds und eine unter Umständen damit verbundene Besteuerung auf Fondsebene können für den Anleger steuerlich nachteilig sein.

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.

Verwahrrisiko

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-Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Unterverwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren.

Die Gesellschaft kann auch zu einem späteren Zeitpunkt nach Ausgabe dieses Informationsdokumentes mit der Verwahrstelle eine Haftungsbefreiung für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten vereinbaren, die von einem Unterverwahrer verwahrt werden (§ 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB).

Sofern dies zwischen Gesellschaft und Verwahrstelle vereinbart ist und die Voraussetzungen der Haftungsbefreiung vorliegen, kann die Gesellschaft Ersatzansprüche wegen des Abhandenkommens von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten nur gegen den jeweiligen Unterverwahrer geltend machen, nicht gegen die Verwahrstelle.

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. Dieses Risiko kann bei der Investition in nicht notierte Geldmarktinstrumente erhöht sein.

B. ALLGEMEINE ANGABEN UND ANLAGEN

Definitionen:

AIF:	Savills IM European Food Retail Fund
Gesellschaft:	Savills Investment Management KVG GmbH Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main
Verwahrstelle:	CACEIS Bank S.A., Germany Branch Lilienthalallee 36, 80939 München
Abschlussprüfer:	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Zuständige Niederlassung: Ganghoferstr. 29, 80339 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**“
- ☐ Basisinformationsblatt (PRIIPS-KID) für semi-professionelle Anleger gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. November 2014, nachfolgend „**Basisinformationsblatt**“
- ☐ Bewertungsrichtlinie für die Bewertung von Vermögensgegenständen, nachfolgend „**Bewertungsrichtlinie**“
- ☐ Dreiervereinbarung, nachfolgend „**Anlage Dreiervereinbarung**“
- ☐ Geschäftsordnung für den Anlageausschuss, nachfolgend „**Geschäftsordnung Anlageausschuss**“
- ☐ Anlagerichtlinien, nachfolgend „**Anlage Anlagerichtlinien**“
- ☐ Verwahrstellenvertrag, nachfolgend „**Anlage Verwahrstellenvertrag**“
- ☐ Vereinbarung über die Verwahrstellenvergütung, nachfolgend „**Anlage Verwahrstellenvergütung**“
- ☐ 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 ESG**“

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:

- Gewerbeimmobilien

Der AIF ist ein Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit Investitionsschwerpunkt Immobilien, der insbesondere in Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in den Vertragsstaaten des Abkommens über

den Europäischen Wirtschaftsraum, der Schweiz sowie dem Vereinigten Königreich Großbritannien und Nordirland investiert. Für den AIF können als Vermögensgegenstände Immobilien nach Maßgabe des § 1 BAB, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Sinne des § 2 BAB sowie Liquiditätsanlagen nach § 4 BAB erworben werden.

Der AIF strebt primär Investitionen in Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in Regionen mit positiven sozioökonomischen Aussichten in Europa an, wobei der Fokus auf Supermarktportfolios liegt. Daneben ist der Erwerb von Nachbarschaftszentren und auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Fachmarktzentren, bzw. urbanen, gemischt genutzten Objekten mit jeweils einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter möglich.

Der Fonds strebt eine Diversifizierung durch Investitionen über verschiedene Länder Europas, Betreiber und Lebensmitteleinzelhandelsformate hinweg an. Die jeweiligen Portfolios, bzw. Objekte sollen dabei von etablierten Lebensmittelketten mit einer guten Bonität betrieben werden und über ein entsprechend ausreichendes sowie nachhaltig tragfähiges Einzugsgebiet verfügen.

Forward Commitments und Forward Funding Strukturen sind ausdrücklich erlaubt.

Vor etwaigen weiteren Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wird die Gesellschaft diese im Anlageausschuss beraten.

Die Fremdkapitalquote bezogen auf das Immobilienvermögen soll im Fonds bis zu 50 % betragen.

Die wichtigsten Vermögenswertkategorien inklusive etwaiger geographischer Schwerpunkte sind unter Buchstabe B Ziffer 2.1 „Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ aufgeführt.

1.2. Anlageziel

Anlageziel ist zunächst der Ankauf und die Verwaltung eines gemäß Anlagestrategie definierten Immobilienportfolios. Die Gesellschaft strebt für die erworbenen Vermögensgegenstände eine längerfristige Haltedauer an, wobei jedoch auch Veräußerungen innerhalb von zehn Jahren möglich sind. Veräußerungen von Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wird die Gesellschaft zuvor im Anlageausschuss beraten.

Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Erträge sollen angemessene jährliche Ausschüttungen ermöglichen.

Das Vermögen des AIF ist so anzulegen, dass möglichst große Sicherheit und Rentabilität unter Wahrung angemessener Mischung und Streuung erreicht wird. Es sollen nur solche Vermögensgegenstände erworben werden, die dauerhaften Ertrag und/oder Wachstum erwarten lassen.

1.3. Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen

Das vorliegende AIF-Sondervermögen qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ökologische und / oder soziale Merkmale berücksichtigt werden, als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR. Nähere Informationen sind in der Anlage ESG zu diesem Informationsdokument zu finden. Die Anlage ESG zu diesem Informationsdokument konkretisiert die Strategie des AIF-Sondervermögens bezüglich der ökologischen und/oder sozialen Merkmale.

Zudem bezieht die Gesellschaft für das vorliegende AIF-Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („Principal Adverse Impacts“ – auch, kurz: „PAI“) in den Investmentprozess im Rahmen von Ankaufsentscheidungen ein. Für nähere Informationen zur Berücksichtigung der PAI auf Ebene des AIF-Sondervermögens wird auf die Anlage ESG verwiesen. Zudem sind Informationen über die PAI auf Ebene des AIF-Sondervermögens im Jahresbericht des Fonds verfügbar.

Die Gesellschaft hat sich ebenfalls dazu entschlossen, auch auf Unternehmensebene PAI zu berücksichtigen. Nähere Informationen zur Berücksichtigung der PAI auf Ebene der Gesellschaft sind dem sogenannten „PAI-Statement“ zu entnehmen.

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.

2. ART DER VERMÖGENSWERTE, TECHNIKEN UND DAMIT VERBUNDENE RISIKEN

2.1. Art der Vermögenswerte und Art der Techniken

2.1.1. Anlagebedingungen

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 (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 1 BAB (Immobilien)
- § 2 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 4 BAB (Liquidität)
- § 7 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 8 BAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte)

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände dem Fondsmanagement.

2.1.2. Weitere Angaben zu den Vermögenswerten

Der AIF strebt an, hinsichtlich der Immobilienanlagen hauptsächlich nach folgenden geographischen Schwerpunkten zu investieren:

Kernzielmärkte

- Skandinavien: 0 – 40 %
- BeNeLux: 0 – 40 %
- Frankreich: 0 – 40 %

Zusätzliche Zielmärkte:

- Südeuropa (Italien, Spanien, Portugal): 0 – 35 %
- Großbritannien und Irland: 0 – 25 %
- Deutschland und Österreich: 0 – 15 %

Sonstige Zielmärkte:

- sonstige: 0 – 10 %

In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände dem Fondsmanagement.

Bei den angegebenen Schwerpunktregionen handelt es sich um die aktuell strategisch angestrebte Zielallokation. Insbesondere in der Anlaufphase des AIF kann und wird es zu Ungleichgewichten zwischen der vorstehend dargestellten angestrebten Allokation und der tatsächlichen Allokation der Immobilienanlagen kommen. Die Verwirklichung der angestrebten Allokation hängt zudem vom Angebot an Immobilien in den jeweiligen Zielländern und Zielregionen ab.

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.

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 (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 1 BAB (Immobilien)
- § 2 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)
- § 3 BAB (Belastung mit einem Erbbaurecht)
- § 4 BAB (Liquidität)
- § 5 BAB (Steuerliche Anlagebeschränkungen)
- § 6 BAB (Währungsrisiko)
- § 7 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 8 BAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte)

4. LEVERAGE

4.1. Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds über das von Anlegern eingezahlte Kapital hinaus erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind der Abschluss von Wertpapier-Darlehen oder Pensionsgeschäften, Kreditaufnahmen sowie der Erwerb von Derivaten mit eingebetteter Hebelfinanzierung oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades (vgl. § 1 Absatz 19 Nummer 25 KAGB). Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind bereits unter Buchstabe B Abschnitt „2.1 Art der Vermögenswerte und Art der Techniken“ dargestellt. Die Gesellschaft kann für den Fonds solche Methoden in dem in diesem Informationsdokument beschriebenen Umfang nutzen.

Der Leverage des AIF wird aus dem Verhältnis zwischen dem Verlustrisiko des AIF und seinem Nettoinventarwert ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes ist im Abschnitt „10 Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwertes“ erläutert. Das Risiko des AIF wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitmentmethode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko des AIF die Summe der absoluten Werte aller Positionen des AIF, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist es bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mit berücksichtigt. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitmentmethode einzelne Derivatgeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden.

Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das fünf-fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert höchstens um das drei-fache 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.

Restriktionen hinsichtlich des Einsatzes von Leverage ergeben sich aus den folgenden Bestimmungen:

- § 8 AAB (Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen)
- § 7 BAB (Derivate mit Absicherungszweck)
- § 8 BAB i.V.m. §§ 6 und 7 AAB (Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte)

Die Gesellschaft darf Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

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 AAB und BAB gemäß § 18 AAB nur im Einvernehmen mit den Anlegern ändern oder ergänzen. Änderungen oder Ergänzungen der AAB und BAB bedürfen der schriftlichen Form.

Zu allen Änderungen der Anlagebedingungen, die aufgrund Gesetzes oder auf Verlangen der BaFin notwendig werden, erteilen die Anleger bereits mit Abschluss der Dreiervereinbarung ihre Zustimmung.

Zu allen Änderungen der Anlagebedingungen, die aufgrund von Gesetzesänderungen oder sonstiger versicherungsaufsichtsrechtlicher Anforderungen notwendig werden, insbesondere um die Anteile am AIF-Sondervermögen für das gebundene Vermögen eines Versicherungsunternehmens im Sinne des VAG i.V.m. der Anlageverordnung qualifizieren zu können, erteilen die Anleger bereits mit Abschluss der Dreiervereinbarung ihre Zustimmung.

In den beiden vorgenannten Fällen wird die Gesellschaft die Anleger mindestens vier Wochen im Voraus schriftlich informieren und ihnen die angepassten Anlagebedingungen zusenden. Die Anleger können den Änderungen widersprechen, wenn sie substantiiert darlegen, dass die Änderungen nicht im Sinne der vorstehenden Absätze notwendig sind.

6. RECHTSSTELLUNG DES ANLEGERS GEGENÜBER DEM AIF

6.1. Vertragsbeziehung

Die Gesellschaft erwirbt das Eigentum an den zum AIF gehörenden Vermögensgegenständen. Der Anleger wird mit Abschluss des Investmentvertrags Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind grundsätzlich keine Stimmrechte verbunden; eine Ausnahme gilt nur im Falle des § 12 Abs. 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

6.2. Gerichtsstand/Rechtsordnung

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. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. 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.

6.3. Durchsetzung von Rechten

Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richten sich nach deutschem Recht. Entsprechend unterliegen Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in diesen AIF deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist Gerichtsstand für

Klagen des Anlegers gegen die KVG aus dem Vertragsverhältnis. Hat der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

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

6.4. Widerrufsrecht

Anleger des AIF können nur solche professionellen und semiprofessionellen Anleger sein, die keine natürlichen Personen sind und können daher nicht unter die Definition eines Verbrauchers gemäß § 13 BGB fallen, so dass den Anlegern **kein Widerrufsrecht** zusteht.

7. IDENTITÄT UND PFLICHTEN WESENTLICHER DIENSTLEISTER

7.1. Identität und Pflichten der Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft ist die Savills Investment Management KVG GmbH mit Sitz in Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main.

Der Geschäftszweck und die Pflichten der Gesellschaft ergeben sich neben den Bestimmungen des KAGB insbesondere aus:

- § 1 AAB (Grundlagen)
- § 4 AAB (Fondsverwaltung)
- § 15 AAB (Besondere Informationspflichten gegenüber den Anlegern)
- § 16 AAB (Rechnungslegung)

7.2. Identität und Pflichten der Verwahrstelle des AIF

Die Verwahrstelle ist CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in München.

Die Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem KAGB und den folgenden Regelungen:

- Verwahrstellenvertrag
- § 2 AAB (Verwahrstelle)
- Dreiervereinbarung

Die Pflichten der Verwahrstelle nach dem KAGB umfassen in Bezug auf den AIF insbesondere:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände des AIF;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;

- 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 Sammelurkunden;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger 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;
- 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;
- Regelmäßige 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;
- Durchsicht 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;
- Überwachung der Tätigkeit der Gesellschaft durch zustimmungspflichtige Geschäfte.

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

- Verwahrstellenvertrag
- § 2 AAB

7.3. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers des AIF

Abschlussprüfer ist KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Niederlassungssitz in München.

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 BaFin auf Verlangen einzureichen.

7.4. Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister

Unternehmen, die von der Gesellschaft ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind unter Buchstabe B Abschnitt 9 „Auslagerung und Unterverwahrung“ dargestellt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft folgende Dienstleister beauftragt:

- ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 61, 80686 München
Erbringung von Buchhaltungsdienstleistungen gegenüber der Gesellschaft, wie Buchung aller Geschäftsvorfälle, Aufbereitung und Lieferung der Daten für den Konzernabschluss der Gesellschaft, Bereitstellung der Buchhaltung für den Steuerberater, Erstellung des Reportings und Vorbereitung gesetzlicher Meldungen.

Die beschriebenen Dienstleistungen werden losgelöst und separat zu der unter Auslagerung beschriebenen Fondsbuchhaltung erbracht.

- Savills Investment Management (Germany) GmbH, Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt am Main
Bereitstellung und Betrieb der Serverinfrastruktur im Rechenzentrum und der Büroinfrastruktur am Standort der Gesellschaft. Gewährleistung eines reibungslosen Ablaufs der Providerdienste rund um die Uhr.
- CB Richard Ellis GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin zur Durchführung der externen Ankaufs- und der Regelbewertungen von Immobilien.
- Jones Lang LaSalle GmbH, Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main zur Durchführung der externen Ankaufs- und der Regelbewertungen von Immobilien.
- Valutare Treuhand-Gesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Wandsbeker Zollstr. 11, 22041 Hamburg zur Durchführung der externen Bewertungen bei Immobilien-Gesellschaften.
- Deloitte & Touche GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rosenheimer Platz 4, 81669 München
Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen nach Investmentsteuergesetz (InvStG) und allgemeine steuerrechtlichen Beratung.
- Im Zuge der steuerrechtlichen Beratung (insbesondere bei Transaktionen) werden in Abhängigkeit zur jeweils gestellten Aufgabe und der jeweiligen Expertise der Dienstleister verschiedene inländische und ausländische Steuerberatungsgesellschaften genutzt.
- Zur rechtlichen Beratung werden in Abhängigkeit zur jeweils gestellten Aufgabe und der jeweiligen Expertise der Dienstleister verschiedene inländische und ausländische Anwaltskanzleien genutzt.

8. ZUSÄTZLICHE EIGENMITTEL

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

Darüber hinaus besteht eine konzernweite Berufshaftpflichtversicherung der Konzernmutter Savills plc., die alle Tochterunternehmen und somit auch die Risiken der Gesellschaft mit abdeckt.

9. AUSLAGERUNG UND UNTERVERWAHRUNG

9.1. Auslagerung

Die Gesellschaft hat die folgenden Tätigkeiten ausgelagert:

- Wahrnehmung der Aufgaben des Geldwäschebeauftragten und der zentralen Stelle und Überwachung der Mitarbeitergeschäfte

- Andrea Kabuth, Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater, Am Kaltenborn 12A, 61462 Königstein/ Ts.

Hauptaufgabe besteht in der Erfüllung der rechtlichen und regulatorischen Pflichten, die sich aus den verschiedenen gesetzlichen Vorgaben ergeben. Mindestens einmal jährlich wird eine Gefährdungsanalyse der Gesellschaft durchgeführt, Mitarbeitergeschäfte werden gegenüber dem Geldwäschebeauftragten offengelegt und von dieser stichpunktartig geprüft. Darüber hinaus wird die Gesellschaft zu laufenden Entwicklungen bei geldwäsche-rechtlichen Fragen informiert. Die Ergebnisse der Prüfungen werden in einem Geldwäsche-Bericht dokumentiert.

Der Auslagerung der Funktion des Geldwäschebeauftragten, der Sicherungsmaßnahmen zur Bekämpfung der Terrorismusfinanzierung sowie der sonstigen strafbaren Handlungen der Verwaltungsgesellschaft an Frau Andrea Kabuth wurde der BaFin angezeigt.

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Die Auslagerung des Geldwäschebeauftragten schafft keine Interessenskonflikte. Vielmehr werden mögliche Interessenkonflikte vermieden, die sich innerhalb der Gesellschaft, aufgrund der ansonsten notwendigen Wahrnehmung von verschiedensten Kontrollfunktionen in Personalunion ergeben würden.

- Durchführung der Aufgaben einer Internen Revision

- GAR Gesellschaft für Aufsichtsrecht und Revision mbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stichlingstraße 1, 60327 Frankfurt am Main

GAR ist mit der Durchführung der Innenrevisionsdienstleistungen beauftragt. GAR unterstützt die Gesellschaft im Vorfeld revisorischer Prüfungshandlungen, bei der Entwicklung eines strategischen Revisionskonzeptes und einer risikoorientierten Prüfungsplanung. Die Ergebnisse der Prüfungen werden in entsprechenden Berichten dokumentiert.

- Durchführung der Fondsbuchhaltung sowie der Buchhaltung für deutsche Immobilien-Gesellschaften

- ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 61, 80686 München

Der Dienstleister erbringt Verwaltungsleistungen auf dem Gebiet der Fondsbuchhaltung und Fondsadministration gegenüber der Gesellschaft. Diese umfassen im Wesentlichen:

- gesetzlich und im Rahmen der Fondsverwaltung vorgeschriebene Rechnungslegungsdienstleistungen (u.a. Fondsbuchhaltung, Buchhaltung der Immobiliengesellschaften und die Erstellung von Jahres- und sonstigen Berichten)
- Bewertung und Ermittlung der Anteilswerte des AIF in Abstimmung mit der Verwahrstelle
- Überwachung der Rechtsvorschriften (u.a. Kontrolle der Anlagegrenzen und der Marktgeichtigkeit)
- Abwicklung der Ausschüttungen der Fonds
- Führungen der gesetzlich vorgeschriebenen Aufzeichnungen

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Die Auslagerung der Fondsbuchhaltung schafft keine Interessenskonflikte. Vielmehr wurde eine weitere Kontrollinstanz im Rahmen einer ordnungsgemäßen Buchführung geschaffen, da sich die Gesellschaft als auch die ServiceInvest gegenseitig kontrollieren und sowohl Ansätze als auch Werte gegenseitig plausibilisieren und prüfen.

- Immobilienmanagement

Savills Investment Management (Germany) GmbH, Sonnenstr. 19, 80331 München

Die Savills Investment Management (Germany) GmbH erbringt umfangreiche Dienstleistungen im Bereich des Immobilienmanagements darunter:

- Research im Hinblick auf makroökonomische Aspekte, Immobilienmärkte und Einzelimmobilien
- Unterstützung/Beratung bei Erwerb und Verkauf von Immobilien und Erbbaurechten sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften,
- Unterstützung/Beratung bei Entwicklung und Neuerrichtung von Immobilien
- Übernahme des Asset Managements einschließlich Unterstützung/Beratung beim Abschluss von Miet- und Nutzungsverträgen, der Mieterbetreuung, sowie damit verbundener Nebenleistungen, Laufenden Analyse und Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Immobilien,
- Finance Management: umfassende Beratungsleistungen in den Themenbereichen Investmentstrukturierung, Fremdfinanzierung inklusive Fremdwährungsmanagement, Zahlungsmanagement und Liquiditätsplanung, sowie steuer- und gesellschaftsrechtliche Fragestellungen

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Die Savills Investment Management (Germany) GmbH ist ein Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe und damit ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen. Die Savills Investment Management (Germany) GmbH ist ebenfalls Dienstleister für andere Gesellschaften und Fonds der Savills Investment Management Gruppe. Es können sich daher Interessenskonflikte sowohl durch die mehrfache Beauftragung innerhalb des Unternehmensverbundes als auch durch die gleichartige Tätigkeit der Savills Investment Management (Germany) GmbH für mehrere Fonds ergeben.

- Erbringung von Property Managementleistungen

Property Management Dienstleistungen wurden an die folgenden lokalen Dienstleister vergeben:

- CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, Copenhagen V, Denmark
- Capital Investment A/S, Sankt Annæ Plads 13, Copenhagen K, Denmark
- CBRE BV, Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam, Netherlands
- CBRE GmbH, OMNITURM, Große Gallusstraße 18 60312 Frankfurt am Main, Germany
- Savills (UK) Limited, Margaret Steet, London, W1G0JD, United Kingdom
- Savills Commercial (Ireland) Limited, 33 Molesworth Street, Dublin 2 D02 CP04, Ireland
- Savills Consultores Real Estate, S.A.U., Paseo de la Castellana 81, 28046 Madrid, Spain
- Lambert Smith Hampton Group Limited, 55 Wells Street, London, W1T 3PT, United Kingdom

- Cushman & Wakefield, Consultoria Imobiliária unipessoal, Lda., Av. Da Liberdade, 131, 5º, 1250-140 Lisboa, Portugal

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Auslagerung ergeben:

Die Gesellschaft bietet aufgrund ihrer strategischen Ausrichtung grundsätzlich keine Property Management Dienstleistungen an. Das Entstehen von Interessenkonflikten durch die Beauftragung externer Dienstleister kann zwar nicht ausgeschlossen werden, jedoch versuchen die Gesellschaft dies durch die Vertragsgestaltung weitgehend zu minimieren. Die Gesellschaft sichert sich durch die Auslagerung besondere Fachkenntnisse, zum Teil Personal vor Ort und die Gewährleistung von Vertretungen. Darüber hinaus wurde eine weitere Kontrollinstanz im Rahmen einer ordnungsgemäßen Immobilienverwaltung geschaffen, da der Property Manager durch den Asset Manager gesteuert und kontrolliert wird.

9.2. Unterverwahrung

Gemäß den Regelungen im Verwahrstellenvertrag ist die Verwahrstelle berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Im Falle der Übertragung der Verwahrfunktionen auf einen Unterverwahrer hat die Verwahrstelle sicherzustellen, dass der Unterverwahrer die ihm anvertrauten Vermögenswerte im gesetzlich erforderlichen Umfang getrennt hält. Die Verwahrstelle hat die KVG rechtzeitig zu unterrichten, wenn sie Kenntnis davon erhält, dass die Trennung der Vermögenswerte nicht oder nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben ist, um im Falle der Insolvenz eines Unterverwahrers, dem gemäß § 82 KAGB Verwahrfunktionen übertragen wurden, Schutz zu gewährleisten.

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.

Die Verwahrstelle hat die Verwahrung von Vermögensgegenständen im Wertpapierbereich an die im Lagerstellenverzeichnis genannten Unterverwahrer übertragen.

Folgende Interessenskonflikte könnten sich aus der Unterverwahrung ergeben:

1. Nach der in Ziffer 5.5 des Verwahrstellenrundschreibens der BaFin 08/2015 geäußerten Ansicht kann sich ein potenzieller Interessenskonflikt daraus ergeben, dass die Verwahrstelle einen Unterverwahrer beauftragt, der zugleich mit dem Portfoliomanagement des Fonds betraut ist. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da die Verwaltungsgesellschaft das Portfoliomanagement selbst erbringt.
2. Potenzielle Interessenkonflikte können sich außerdem ergeben, wenn die Verwahrstelle die Unterverwahrung an ein mit ihr verbundenes Unternehmen (z.B. Konzernmutter) überträgt (z.B. könnte die Verwahrstelle ein mit ihr verbundenes Unternehmen bei der Wahl des Unterverwahrers gegenüber gleichwertigen anderen Anbietern bevorzugen).

Die Verwahrstelle geht nach eigenen Angaben mit Interessenskonflikten wie folgt um:

1. Die Verwahrstelle legt der KVG zu Anfang der Geschäftsbeziehung das Verzeichnis der von ihr genutzten Lagerstellen (Unterverwahrer) vor, so dass die Verwaltungsgesellschaft die Möglichkeit hat, diese auf Überschneidungen mit von ihr genutzten Vermögensverwaltungen zu überprüfen. Bei jeder Änderung des Lagerstellenverzeichnisses wird dem Kunden eine aktualisierte Fassung übersandt mit dem Hinweis, diese auf mögliche Überschneidungen und damit einhergehende potenzielle Interessenskonflikte zu überprüfen.
2. Die Auswahl eines Unterverwahrers richtet sich nach genau festgelegten operationellen und finanziellen Kriterien. Die Verwahrstelle hat hierfür eine „Policy for establishing a new relationship with a custodian/correspondence Bank“ implementiert. Neben einer Validierung aller künftigen Unterverwahrverhältnisse durch das „Correspondent Committee“, welches bei der Auswahl auch sicherstellt, dass keine potenziellen Interessenkonflikte entstehen, ist zusätzlich die Genehmigung des Risk and Compliance Committees der Verwahrstelle vorab einzuholen. Grundlage der Entscheidung im Risk and Compliance Committee ist neben anderen Informationen ebenfalls eine Bewertung des Unterverwahrers durch Compliance, Risk Management und die Rechtsabteilung.

10. BEWERTUNG

10.1. Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt gemäß § 13 Absatz 1 AAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie.

10.2. Bewertung einzelner Vermögensgegenstände

Bewertung von Immobilien

Die Bewertung der Immobilien des AIF erfolgt gemäß § 3 AAB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie.

Die Bewertung der zum AIF gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien erfolgt grundsätzlich einmal jährlich (§ 3 Abs 3 AAB).

Feststellung des SRI

Der AIF ist ein sog. PRIIP (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products) gemäß der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung, „PRIIP-VO“). Demzufolge muss für den AIF ein sog. Basisinformationsblatt für semiprofessionelle Investoren erstellt werden, in dem entsprechend der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards ein Gesamtrisikoindikator (SRI) auszuweisen ist.

Für die Ermittlung des Gesamtrisikoindiktors (SRI) stellt die Gesellschaft unmittelbar auf das PRIIP und dessen gemäß den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) grundsätzlich monatlich ermittelten Nettoinventarwert (NIW) je Anteil des AIF ab. Dies entspricht nach unserer Rechtsauffassung auch unter Berücksichtigung der Fragen und Antworten (Q&As) der Europäischen Aufsichtsbehörden (E-SAs) zur PRIIP-VO den Vorgaben der PRIIP-VO und den hierzu erlassenen technischen Regulierungsstandards. Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können den Risikohinweisen, dort Abschnitt „Bewertungsrisiken“, entnommen werden.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat allerdings in seinem Urteil vom 21.02.2025 (Az. 4 HK 5879/24) entschieden, dass offene Immobilienfonds in Form eines sog. PRIIP im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator (SRI) von „6“ (von 7) auszuweisen sind, sofern die dem jeweiligen Fonds zu-grunde liegenden Immobilien nicht mindestens monatlich bewertet werden.

Legt man die Auffassung des LG Nürnberg-Fürth zugrunde, wäre auch der hiesige AIF im Basisinformationsblatt mit einem Risikoindikator von „6“ (von 7) auszuweisen, da die Immobilien des AIF grundsätzlich – im Einklang mit den Regelungen des KAGB – lediglich jährlich bewertet werden.

Wir halten die Rechtsauffassung des LG Nürnberg-Fürth für unzutreffend.

Da das Urteil des LG Nürnberg-Fürth noch nicht rechtskräftig ist, halten wir an unserer Risikobewertung des AIF im Basisinformationsblatt vorerst fest. Die Entwicklungen im gerichtlichen Verfahren sowie in der Verwaltungspraxis werden wir beobachten und erforderlichenfalls adäquat reagieren.

Nebenkosten Immobilienerwerb

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das AIF anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Bauleistungen

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

Bewertung von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften

Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind mit dem Wert anzusetzen, der nach der in der Bewertungsrichtlinie vorgegebenen Verfahren für die Immobilienbewertung festgestellt wurde.

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.

Für die Rückerstattungsansprüche aus Darlehensgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenen Vermögensgegenstände maßgebend.

An einer Börse zugelassene/in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

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

Nicht an Börsen notierte oder 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 den Freiverkehr 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.

Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

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

Geldmarktinstrumente

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

Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden, werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

Auf ausländische Währung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu FX-Fixing-Kursen der EZB oder äquivalenten Kursen in Euro umgerechnet. Der Wertansatz für Zins- und Währungsderivate basiert auf Tagesschlusskursen von Refinitiv Germany GmbH (ehemals Thomson Reuters (Markets) Deutschland GmbH).

11. LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

11.1. Rückgaberechte

Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit gemäß § 12 AAB die Rücknahme der Anteile verlangen. Sie haben die Rückgabe der Anteile jedoch mindestens sechs Monate im Voraus anzukündigen. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Rücknahmeabschlags und/oder einer Rückgabegebühr, für Rechnung des AIF zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle. Der Gesellschaft bleibt 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 AIF-Sondervermögens nicht zur Erfüllung des Rücknahmeverlangens und einer Sicherstellung der ordnungsmäßigen Verwaltung des AIF-Sondervermögens ausreichen. Einzelheiten zur Aussetzung sind in Buchstabe B Ziffer 14 „Ausgabe und Verkauf von Anteilen“ dokumentiert. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers (z.B. per Email) zu unterrichten. Setzt die Gesellschaft die Ausgabe und Rücknahme der Anteile wegen des Vorliegens außergewöhnlicher Umstände aus (z.B. wenn die Gesellschaft die Kündigung der Verwaltung des AIF-Sondervermögens erklärt hat), hat die Gesellschaft

die Anleger über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile schriftlich zu unterrichten.

11.2. Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements

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

Die Gesellschaft legt für den AIF adäquate Limits für die Liquidität und Illiquidität fest. Die gemäß § 253 Absatz 1 KAGB definierte Mindestliquidität wird in § 4 BAB explizit abgedungen. 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.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig (mindestens einmal pro Jahr) und aktualisiert sie entsprechend.

Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des AIF, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können mittels einer regelmäßigen durchgeführten Liquiditäts-Vorschau. Hierbei wird die Liquiditätshöhe hinsichtlich ihrer aktuellen und zukünftigen Angemessenheit unter Berücksichtigung des Liquiditätsprofils überprüft. Die Analyse betrachtet wesentliche Zahlungsströme der Vergangenheit und bekannte und/oder geplante Zahlungsströme der Zukunft wie z.B. Mittelzu- und Mittelabflüsse der Anleger, Zahlung von Ausschüttungen an die Anleger, Immobilientransaktionen, Kapitalströme von und zu Immobiliengesellschaften, Aufnahme und Rückzahlung von Darlehen sowie Zahlungsströme der Immobilienbewirtschaftung (Mieten, Instandhaltung, etc.). Darüber hinaus erfolgen die Berechnung aktueller und die Simulation zukünftiger Liquiditäts- und Fremdkapitalquoten.

Die Gesellschaft führt regelmäßig 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.

11.3. Liquiditätsmanagementinstrumente

Wie in Ziffer 11.1. (Rückgaberechte) bereits dargestellt, können Anleger nur unter Einhaltung einer **Rückgabefrist** von sechs Monaten die Rücknahme ihrer Anteile verlangen. Damit nutzt die Gesellschaft

nach § 255 Absatz 5 KAGB die Verlängerung der Rückgabefrist als Liquiditätsmanagementinstrument im Sinne von § 1 Absatz 19 Nr. 25a lit. c) KAGB gemäß § 12 Absatz 4 AAB, § 257 Absatz 1 KAGB in Verbindung mit § 255 Absatz 5 KAGB und § 6 Absatz 2 der Dreiervereinbarung. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zu dem am Abrechnungstichtag geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert, gegebenenfalls abzüglich eines Rücknahmeabschlags und/oder einer Rückgabegebühr, entspricht. Maßgeblich für den Rücknahmepreis ist also nicht der Zeitpunkt der Rückgabeerklärung, sondern der Abrechnungstichtag nach Ablauf der Rückgabefrist.

Die Möglichkeit zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bleibt unberührt.

Die Gesellschaft kann ferner gemäß § 12a lit. b) AAB und § 11 Absatz 4 BAB eine **Rückgabegebühr** erheben, die dem Fonds zusteht und dazu dient, die verbleibenden Anleger vor einer Verwässerung durch Rücknahmen unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten zu schützen.

Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr nur erheben, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger innerhalb der letzten sechs (6) Wochen mindestens 5% des Nettoinventarwerts erreichen (Schwellenwert). Wird der Schwellenwert erreicht, entscheidet die Gesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen, ob sie ab diesem Abrechnungstag die Rückgabegebühr erhebt.

Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese bis zu 5% der Bruttore Rückgaben (Summe der vorliegenden Rückgabeerklärungen) betragen. Es steht der Gesellschaft frei, eine niedrigere Rückgabegebühr zu berechnen. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr je nach Umfang der Rückgabeaufträge an jedem Wertermittlungstichtag in unterschiedlicher Höhe innerhalb der festgelegten Spanne erheben.

Die Rückgabegebühr wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Rückgabeerklärungen und der Liquiditätskosten (einschließlich etwaiger impliziter und expliziter Kosten für die Bereitstellung der Liquidität durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Fonds einschließlich Transaktionskosten und etwaiger Abschläge beim Verkaufspreis auf den zuletzt festgestellten Verkehrswert) berechnet.

Die Rückgabegebühr hat keine Auswirkungen auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Fonds und den Anteilwert. Die Rückgabegebühr wird vom Anteilwert abgezogen. Der Rücknahmepreis ergibt sich daher aus dem Anteilwert abzüglich der Rückgabegebühr und ggf. eines Rücknahmeabschlags.

Sobald nach Erreichen des Schwellenwerts sämtliche zu diesem Zeitpunkt vorliegenden und danach vorgelegten Rückgabeverlangen bedient (soweit nicht widerrufen/zurückgenommen) wurden, bis keine Rücknahmeverlangen mehr vorliegen, wird keine Rückgabegebühr mehr erhoben. Die Gesellschaft kann die Erhebung der Rückgabegebühr auch zu einem früheren Zeitpunkt einstellen.

Die Gesellschaft informiert die Anleger unverzüglich über die Erhebung einer Rückgabegebühr sowie deren Aufhebung.

12. KOSTEN

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

- § 13 AAB
- § 11 BAB

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

- § 14 AAB
- § 12 BAB
- Anlage Verwahrstellenvergütung

Die Höchstbeträge für die Vergütung der Gesellschaft ergeben sich aus §§ 14 AAB und § 12 BAB.

Im Hinblick auf die Vergütung gilt Folgendes:

1. Vermögensbezogene Vergütung

- a) Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des AIF-Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,5 % des Durchschnitts des Bruttoanlagevermögens des AIF-Sondervermögens (Summe aller Vermögenswerte des AIF-Sondervermögens zuzüglich Drittfinanzierungen der Immobilien-Gesellschaften), der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 50.000,00. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich oder vierteljährlich anteilige Vorschüsse zu erheben.
- b) Soweit die Gesellschaft oder eine für Rechnung des AIF-Sondervermögens gehaltene Immobilien-Gesellschaft im Wege eines Auslagerungsvertrages oder eines Dienstleistungsvertrages Dienstleistungen, die mit der Verwaltungsvergütung nach lit. a) abgedeckt sind, auf einen oder mehrere Dritte überträgt, soll sichergestellt werden, dass die den Dritten gezahlten Vergütungen nicht zusätzlich zur Verwaltungsvergütung nach lit. a) anfallen.

Bei einer Beauftragung derartiger Dienstleistungen durch die Gesellschaft für das AIF-Sondervermögen können die beauftragten Dritte ihre Dienstleistungen direkt dem AIF-Sondervermögen in Rechnung stellen. Die vom AIF-Sondervermögen an die entsprechenden Dritten insoweit gezahlten Vergütungen werden auf die der Gesellschaft nach lit. a) zustehenden Vergütung angerechnet (d.h. von dieser in Abzug gebracht). Die mit den Dritten insgesamt vereinbarten Vergütungen dürfen nicht höher sein, als die Vergütung der Gesellschaft nach lit. a).

Soweit die Beauftragung derartiger Dienstleistungen durch eine für Rechnung des Sondervermögens gehaltene Immobilien-Gesellschaft erfolgt, wird der Dritte die vereinbarte Vergütung der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft in Rechnung stellen. Die von der Immobilien-Gesellschaft an die entsprechenden Dritten insoweit gezahlten Vergütungen werden auf die Vergütung der Gesellschaft nach lit. a) angerechnet (d.h. von dieser in Abzug gebracht). Die mit den Dritten insgesamt vereinbarten Vergütungen dürfen nicht höher sein, als die Vergütung der Gesellschaft nach lit. a).

Im Hinblick auf die erfolgsabhängige Vergütung gilt Folgendes:

2. Erfolgsabhängige Vergütung

Die Gesellschaft oder eine von ihr benannte Partei hat jeweils beim Verkauf einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilie bzw. einer unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft („veräußerter Vermögensgegenstand“) Anspruch auf eine erfolgsbezogene Vergütung aus dem Sondervermögen, sofern der erzielte interne Zinsfuß (IRR) für diesen veräußerten Vermögensgegenstand über sechs Prozent (6,0 %) p.a. liegt (die „Erfolgsvergütung“). Zu diesem Zweck wird der interne Zinsfuß p.a. für den betreffenden veräußerten Vermögensgegenstand auf Grundlage der Anschaffungskosten (einschließlich Anschaffungsnebenkosten), der Veräußerungserlöse sowie der zugerechneten laufenden Erträge und Kosten (einschließlich lokaler Steuern und Gebühren und anteiliger Fondskosten, jedoch ohne Berücksichtigung der Erfolgsvergütung) berechnet. Einheitliche Portfolioverkäufe werden im Sinne dieser Regel wie ein veräußerter Vermögensgegenstand behandelt. Die Erfolgsvergütung entspricht zwanzig Prozent (20 %) des über der IRR-Hurdle Rate von sechs Prozent (6,0 %) p.a. liegenden Mehrertrags in Bezug auf diesen veräußerten Vermögensgegenstand.

Fünfzig Prozent (50 %) der Erfolgsvergütung werden im Anschluss an den Verkauf des veräußerten Vermögensgegenstands aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft bzw. an eine von ihr benannte Partei endgültig gezahlt. Der restliche Anteil der Erfolgsvergütung von fünfzig Prozent (50 %) verbleibt im Fonds und wird nur dann an die Gesellschaft bzw. an eine von ihr benannte Partei gezahlt, wenn der interne Zinsfuß (IRR) für alle seit dem ersten Abrufs von Zeichnungsbeträgen von Anlegern im Sondervermögen („Erstes Closing“) bzw. seit dem letzten Erfolgsvergütungsabrechnungstag durch aus dem Sondervermögen veräußerten Vermögensgegenstände insgesamt über sechs Prozent (6,0 %) p.a. liegt. Die Erfolgsvergütungsabrechnungstage für den im Sondervermögen verbleibenden Teil der Erfolgsvergütung sind der achte (8.) Jahrestag des Ersten Closings und anschließend alle fünf (5) Kalenderjahre.

Im Hinblick auf eine mieteinnahmenabhängige Vergütung für die Verwaltung des AIF-Sondervermögens gilt Folgendes:

Zusätzlich zur Vergütung nach vorstehenden Ziffern 1 und 2 erhält die Gesellschaft für die Verwaltung des AIF-Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 3,0 % des Durchschnittswertes der gemäß den jeweils bestehenden Mietverträgen der – direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften – gehalten Immobilien des Sondervermögens geschuldeten Nettokaltmiete, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Mieten für Immobilien, die zu Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens nicht zu 100 % beteiligt ist, werden entsprechend der gehaltenen Beteiligungsquote angesetzt. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Im Hinblick auf die Ankaufs-, Bau- und Verkaufsvergütungen gilt Folgendes:

- a) Werden für das AIF-Sondervermögen Vermögensgegenstände erworben, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,0 % des Netto-Kaufpreises beanspruchen. Dies gilt auch bei einem Erwerb der Vermögensgegenstände durch eine Immobilien-Gesellschaft.

Im Falle des Erwerbs einer 100 %igen Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist als Bezugsgröße für die Berechnung der Ankaufsvergütung anstelle des Kaufpreises der im Rahmen der Kaufpreisformel für die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft angesetzte Wert der Immobilie der Immobilien-Gesellschaft oder – falls in der Kaufpreisformel kein gesonderter

Wert für die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft angesetzt ist – der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen.

Im Falle des Erwerbs einer geringeren als 100 %igen Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist die nach dem vorstehenden Unterabsatz anzusetzende Bezugsgröße entsprechend dem Anteil der für das AIF-Sondervermögen erworbenen Beteiligungsquote anzusetzen.

- b) Werden für das AIF-Sondervermögen Immobilien bebaut oder umgebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,0 % der Baukosten (einschließlich der Baunebenkosten) beanspruchen. Dies gilt auch, wenn die Immobilien im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehen.

Falls die bebaute oder umgebaute Immobilie im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft steht, an der die Gesellschaft direkt oder indirekt keine 100 %ige Beteiligung hält, ist die nach dem vorstehenden Unterabsatz anzusetzende Bezugsgröße entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen Beteiligungsquote anzusetzen.

- c) Werden für das AIF-Sondervermögen Vermögensgegenstände veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,5 % des Verkaufspreises beanspruchen. Dies gilt auch bei einer Veräußerung der Vermögensgegenstände durch eine Immobilien-Gesellschaft.

Im Falle des Verkaufs einer 100 %igen Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist als Bezugsgröße für die Berechnung der Verkaufsvergütung anstelle des Kaufpreises der im Rahmen der Kaufpreisformel für die Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft angesetzte Wert der Immobilie der Immobilien-Gesellschaft oder – falls in der Kaufpreisformel kein gesonderter Wert für die Immobilien der Immobilien-Gesellschaft angesetzt ist – der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen.

Im Falle des Verkaufs einer geringeren als 100 %igen Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist die nach dem vorstehenden Unterabsatz anzusetzende Bezugsgröße entsprechend dem Anteil der für das AIF-Sondervermögen verkauften Beteiligungsquote anzusetzen.

Im Hinblick auf die Vergütung für Vermietungen gilt Folgendes:

Werden für das AIF-Sondervermögen Mietflächen direkt durch die Gesellschaft oder andere Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe vermietet, kann die Gesellschaft in Abhängigkeit zur Vertragslaufzeit bis zu drei Monatsmieten beanspruchen. Für Mietverträge mit einer anfänglich mieterseitig nicht kündbaren Festlaufzeit ab fünf Jahren, kann die Gesellschaft drei anfängliche Monatsmieten, für Mietverträge mit einer anfänglich mieterseitig nicht kündbaren Festlaufzeit ab drei Jahren aber weniger als fünf Jahren kann die Gesellschaft zwei anfängliche Monatsmieten, für Mietverträge mit einer anfänglich mieterseitigen nicht kündbaren Festlaufzeit von weniger als drei Jahren kann die Gesellschaft eine anfängliche Monatsmiete beanspruchen. Als Monatsmiete gilt die vertragliche Nettokaltmiete, d.h. ohne Betriebskostenumlagen und Umsatzsteuer. Gewährte Incentives, mietfreie Zeiten und Mietreduktionen bleiben unberücksichtigt. Entsprechendes gilt beim Abschluss von Mietverträgen für Immobilien, die zu Immobilien-Gesellschaften gehören, an denen die Gesellschaft für Rechnung des AIF-Sondervermögens beteiligt ist. Wenn für das AIF-Sondervermögen bzw. für die Immobilien-Gesellschaften Mietflächen direkt durch andere Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe vermietet werden, können

die Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe die nach vorstehenden Sätzen ermittelte Vergütung direkt dem AIF-Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaft in Rechnung stellen. Eine entsprechend in Rechnung gestellte Vergütung wird auf die Vergütung der Gesellschaft nach diesem Absatz angerechnet, um Doppelbelastung der Anleger zu vermeiden.

Im Hinblick auf die Vergütung der Verwahrstelle gilt Folgendes:

Die monatliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 1/12 von höchstens 0,01 % p.a. des Wertes des Bruttofondsvermögens (Summe aller Vermögensgegenstände – Gross Asset Value (GAV)), errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert, mindestens jedoch EUR 12.000,00 p.a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, ihre Vergütung auch quartalsweise mit Stichtag zum jeweiligen Quartalsultimo in Rechnung zu stellen.

Bei Immobilien-Gesellschaften gilt folgendes:

Die Regelungen der vorstehenden Absätze gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und deren Immobilien. Dabei ist – soweit vorstehend nichts anderes bestimmt ist – der Wert der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Wert der gehaltenen Immobilien anteilig in Höhe der Beteiligungsquote anzusetzen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen nach § 12 Absatz 8, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von speziellen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des AIF-Sondervermögens.

Wenn die Gesellschaft oder eine Immobilien-Gesellschaft ein Unternehmen aus der Savills Investment Management Gruppe für eine der in den oben aufgeführten Absätzen genannten Dienstleistungen beauftragt, wird das beauftragte Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe seine Rechnungen für die vereinbarte Vergütung direkt dem AIF-Sondervermögen bzw. der Immobilien-Gesellschaft in Rechnung stellen. Die der Gesellschaft zustehende Vergütung ist in diesem Fall bei Erhebung ihrer Vergütung entsprechend um diesen Betrag zu kürzen. Die gesamte Vergütung für diese Leistungen darf die Vergütung, auf die die Gesellschaft nach den Absätzen 1 bis 5 Anspruch hat, nicht übersteigen.

Die Höchstbeträge für weitere Aufwendungen lauten:

Im Hinblick auf weitere Aufwendungen gemäß § 12 BAB werden die jeweils tatsächlich angefallenen Aufwendungen dem AIF belastet. Insbesondere die Kosten für Immobilientransaktionen, Transaktionen im Zusammenhang mit Liquiditätsanlagen und Derivaten hängen von der Anzahl und dem Wert der tatsächlich durchgeführten Transaktionen während des Geschäftsjahres ab. Ein im Voraus festgelegter Höchstbetrag für diese Aufwendungen besteht nicht.

Im Hinblick auf etwaige Umsatzsteuern gilt:

Soweit die der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder Dritten zustehenden Vergütungen inländischer oder ausländischer Umsatzsteuer unterliegen, erhöhen sich die Vergütungen um die jeweils geltende und anfallende Umsatzsteuer zzgl. steuerlicher Nebenleistungen.

Soweit es nach Maßgabe der vorstehenden Absätze zu einer Anrechnung der vom AIF-Sondervermögen bzw. von den Immobilien-Gesellschaften an Dritte bzw. an ein Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe gezahlten Vergütungen auf die Verwaltungsvergütung kommt, bleibt eine eventuell auf die vom AIF-Sondervermögen bzw. von den Immobilien-Gesellschaften an

die Dritten bzw. an das Unternehmen der Savills Investment Management Gruppe gezahlten Vergütungen anfallende inländische oder ausländische Umsatzsteuer bei der Anrechnung außer Betracht.

13. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anleger des AIF fair zu behandeln (§ 26 Absatz 2 Nummer 6 KAGB). Die Gesellschaft verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Gesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Die Gesellschaft weist jedoch auf folgende Besonderheiten hin:

1. Erreicht der Zeichnungsbetrag eines Anlegers den Betrag von mindestens EUR 25 Millionen, gelten ausschließlich für diesen Anleger folgende Sonderregelungen in Bezug auf die Verwaltungsvergütung gemäß § 12 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen:
 - a) Bei einem Zeichnungsbetrag eines Anlegers kleiner EUR 25 Millionen gilt ausschließlich die Regelung gemäß § 12 Absatz 1a) der Besonderen Anlagebedingungen.
 - b) Bei einem Zeichnungsbetrag eines Anlegers größer oder gleich EUR 25 Millionen wird der Anleger wirtschaftlich so gestellt als wäre nur eine Verwaltungsvergütung von 0,45 % der dort definierten Bemessungsgrundlage vereinbart. Dies geschieht dadurch, dass der betreffende Anleger von der Gesellschaft aus der von der Gesellschaft vereinnahmten Vergütung eine entsprechende Ausgleichszahlung erhält.

Bei der Ermittlung der Frage, ob der Zeichnungsbetrag den Betrag von mindestens EUR 25 Millionen erreicht, werden die Zeichnungsbeträge mehrerer Anleger, die verbundene Unternehmen einer Unternehmensgruppe sind, addiert. Wenn die Gesamtsumme der Zeichnungsbeträge der Anleger einer Unternehmensgruppe die vorstehende Schwelle erreichen, gelten die vorstehenden Sonderregelungen für jeden Anleger aus der Unternehmensgruppe, auch wenn die jeweilige Einzelzeichnung den Schwellenwert nicht erreichen. Handelt eine Gesellschaft für mehrere von ihr verwaltete AIF oder von ihr als Berater oder Vermögensverwalter betreute Kunden, die gesellschaftsrechtlich nicht miteinander verbunden sind, gilt der vorstehende Satz in Bezug auf diese AIF bzw. Kunden entsprechend.

2. Liegen bei einem Anleger die Voraussetzungen des Absatz 1 lit. b) vor, wird der Anleger wirtschaftlich so gestellt als wäre in Bezug auf seine Beteiligung am Sondervermögen in § 12 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen nur eine Verwaltungsvergütung von 0,45 % der dort definierten Bemessungsgrundlage vereinbart. Dies geschieht dadurch, dass der betreffende Anleger von der Gesellschaft aus der von der Gesellschaft vereinnahmten Vergütung eine entsprechende Ausgleichszahlung erhält.
3. Der durch die Gesellschaft im Rahmen der vorstehenden Regelungen zu leistende Ausgleichsbetrag versteht sich als Bruttobetrag; eventuell einzubehaltende Steuern, Abgaben, Gebühren oder sonstige Abzüge werden nicht von der Gesellschaft zusätzlich erstattet. Der Ausgleichbetrag wird

nach Feststellung des Jahresabschlusses des Fonds für das komplette vorangegangene Fondsgeschäftsjahr berechnet und an den Anleger aus der von der Gesellschaft vereinnahmten Vergütung in einer Summe ausgekehrt.

4. Bei der Vergütung für Vermietungen werden gewährte Incentives, mietfreie Zeiten und Mietreduktionen nicht berücksichtigt, sondern die Vergütung für Vermietungen berechnet sich auf Basis der vereinbarten Nominalmiete. Hierdurch entsteht ein potentieller Interessenkonflikt, da die Gesellschaft ein Interesse an einer möglichst hohen Nominalmiete haben könnte und versuchen könnte, durch Gewährung hoher Incentives, mietfreier Zeiten oder Mietreduktionen eine möglichst hohe Nominalmiete zu erzielen. Die Gesellschaft wird vor diesem Hintergrund sicherstellen, dass nur angemessene und marktübliche Incentives gewährt werden.
5. In Bezug auf das Stimmrecht der Mitglieder des Anlageausschusses gilt Folgendes:
 - a) Nur die Mitglieder des Anlageausschusses, die von Anlegern benannt worden sind, deren Zeichnungsbetrag mindestens EUR 25 Millionen beträgt, sind im Anlageausschuss teilnahme- und stimmberechtigt. Die Stimmen eines Anlegers im Anlageausschuss können jeweils nur einheitlich abgegeben werden.
 - b) Gibt ein Anleger Anteile am Sondervermögen zurück oder überträgt der Anleger Anteile auf einen neuen Anleger, ist der Wert der zurückgegebenen Anteile für die Zwecke der Ermittlung, ob der Anleger berechtigt ist, ein Mitglied des Anlageausschusses zu stellen, von dem Zeichnungsbetrag abzuziehen. Unterschreitet der so ermittelte Zeichnungsbetrag eines Anlegers aufgrund der Anteilrückgaben den Betrag von mindestens EUR 25 Millionen, verliert dieser sein Recht, ein Mitglied im Anlageausschuss zu stellen. Klargestellt wird, dass ein Unterschreiten des Betrages von EUR 25 Mio., das nicht auf Anteilrückgaben oder Anteilsübertragungen beruht, für Zwecke der Berechtigung zur Stellung eines Mitglieds des Anlageausschusses unschädlich ist.
 - c) Bei der Ermittlung der Frage, ob die Zeichnungsbeträge den Betrag von mindestens EUR 25 Millionen betragen, werden die Zeichnungsbeträge mehrerer Anleger, die verbundene Unternehmen einer Unternehmensgruppe sind, addiert. Handelt eine Gesellschaft für mehrere von ihr verwaltete AIF oder von ihr als Berater oder Vermögensverwalter betreute Kunden, gilt der vorstehende Satz in Bezug auf diese AIF bzw. Kunden entsprechend, es sei denn, die handelnde Gesellschaft erklärt explizit für einzelne oder mehrere von ihr verwaltete AIF bzw. betreute Kunden, dass diese separat behandelt werden sollen. Die betroffenen Anleger, deren Zeichnungsbeträge nach vorstehendem Satz addiert werden, sind abweichend von lit. a) lediglich berechtigt, ein gemeinsames Mitglied für den Anlageausschuss vorzuschlagen. Für die Bestellung gilt lit. a) entsprechend. Die Stimme dieses Mitglieds kann für diese gemeinsam vertretenen Anleger nur einheitlich abgegeben werden.
 - d) Ferner können mehrere Anleger, deren Zeichnungsbeträge jeweils weniger als EUR 25 Millionen beträgt, in der Zusammenrechnung jedoch mindestens EUR 25 Millionen beträgt, gemeinsam schriftlich gegenüber der Gesellschaft erklären, dass sie für die Vertretung im Anlageausschuss wie ein Anleger behandelt werden wollen. In diesem Fall sind diese Anleger abweichend von lit. a) lediglich berechtigt, ein gemeinsames Mitglied für den Anlageausschuss vorzuschlagen. Dieses Mitglied ist im Anlageausschuss stimmberechtigt. Für die Bestellung gilt lit. a) entsprechend. Die Stimmen dieses Mitglieds können für diese gemeinsam vertretenen Anleger nur einheitlich abgegeben werden. Die betreffenden Anleger können jederzeit schriftlich gegenüber

der Gesellschaft erklären, für die Zukunft nicht mehr wie ein Anleger behandelt werden zu wollen. In diesem Fall ist das gemeinsame Mitglied abzurufen.

- e) Soweit Anleger nach den vorstehenden Regelungen teilnahme- und stimmberechtigt sind, gewährt jede volle Millionen Euro des Zeichnungsbetrages bzw. in den Fällen der lit. c) und d) der Summe der Zeichnungsbeträge eine Stimme im Anlageausschuss.

14. AUSGABE UND VERKAUF VON ANTEILEN ODER AKTIEN

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

- § 12 AAB
- § 12a AAB
- § 11 BAB
- § 5 der Dreiervereinbarung
- § 6 der Dreiervereinbarung

15. ANGABE NETTOINVENTARWERT

Der Nettoinventarwert (jüngster Nettoinventarwert) vom 30.06.2026 betrug EUR 93,98 je Anteil.

16. ANGABE ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG DES AIF

Der AIF wurde 2020 neu aufgelegt. Der Wert eines Anteils des AIF hat sich seit Auflegung wie folgt entwickelt:

Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR
-	-	30.09.21	103,54	30.09.22	108,63	30.09.23	102,37
-	-	31.10.21	103,70	31.10.22	108,90	31.10.23	97,95
18.12.20	100,00	30.11.21	104,02	30.11.22	104,74	30.11.23	97,00
31.12.20	100,00	31.12.21	103,57	31.12.22	103,65	31.12.23	96,32
31.01.21	100,24	31.01.22	103,41	31.01.23	102,52	31.01.24	95,60
28.02.21	100,68	28.02.22	103,61	28.02.23	101,56	29.02.24	95,22
31.03.21	100,94	31.03.22	103,93	31.03.23	101,85	31.03.24	96,31
30.04.21	101,41	30.04.22	104,20	30.04.23	102,11	30.04.24	97,22
31.05.21	101,87	31.05.22	104,54	31.05.23	102,04	31.05.24	97,64
30.06.21	102,30	30.06.22	104,84	30.06.23	102,27	30.06.24	97,89
31.07.21	102,76	31.07.22	105,04	31.07.23	101,85	31.07.24	97,64
31.08.21	103,20	31.08.22	108,43	31.08.23	102,09	31.08.24	95,39

Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR	Stichtag	Anteilpreis in EUR
30.09.24	94,42	31.03.25	92,04	30.09.25	95,59	31.03.26	93,15
31.10.24	89,97	30.04.25	92,33	31.10.25	91,27	30.04.26	93,60

30.11.24	90,23	31.05.25	92,50	30.11.25	91,44	31.05.26	93,78
31.12.24	90,37	30.06.25	92,77	31.12.25	91,79	30.06.26	93,98
31.01.25	90,75	31.07.25	92,87	31.01.26	92,07		
28.02.25	91,67	31.08.25	93,41	28.02.26	92,60		

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.

17. ANGABEN ZUM PRIMEBROKER

Die Gesellschaft nimmt die Dienstleistungen eines Primebroker nicht in Anspruch.

18. ANGABEN ZU KONTRAHENTEN

Die Gesellschaft behält sich vor, OTC-Geschäfte mit nur einem Kontrahenten abzuschließen, um die Besicherungspflichten gemäß EMIR durch Saldierung zu minimieren.

19. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN

Die Gesellschaft legt folgende Informationen unverzüglich offen:

- Angaben über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle.

Die Gesellschaft legt zusätzlich folgende Informationen im Jahresbericht offen:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsmanagement des AIF,
- das aktuelle Risikoprofil des AIF und die hierfür eingesetzten Risikomanagementsysteme,
- alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages,
- Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden,
- Gesamthöhe des Leverage des AIF

Im Übrigen wird die Gesellschaft die Anleger gemäß §§ 279 Absatz 3, 300, 307, 308 Absatz 4 KAGB in Textform oder auf der Website der Gesellschaft informieren.

C. GLOSSAR / DEFINITIONEN

Glossar

AAB	Allgemeine Anlagebedingungen
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
AIF oder Fonds oder Sondervermögen	Savills IM European Food Retail Fund
AnlV	Verordnung über die Anlage des gebundenen Vermögens von Versicherungsunternehmen (Anlageverordnung)
BAB	Besondere Anlagebedingungen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
CCP	Central Counterparty
DerivateV	Derivateverordnung
EU	Europäische Union
EWK	Europäischer Wirtschaftsraum
Gesellschaft oder Verwaltungsgesellschaft oder KVG	Savills Investment Management KVG GmbH
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
KAVeOV	Kapitalanlage-Verhaltens- und Organisationsverordnung
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Offenlegungs-VO (SFDR)	Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor
Principal Adverse Impacts („PAI“)	Wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Verordnung (EU) 2019/2088 des vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“)
Taxonomieverordnung	Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Schaffung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088
VAG	Gesetz über die Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen (Versicherungsaufsichtsgesetz)
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

D. ANLAGERICHTLINIE

Fondsstruktur	Deutscher offener Spezialfonds
Ziel-Eigenkapital	Mindestens EUR 400 Mio.
Zielfondsvolumen	Mindestens EUR 750 Mio.
Investmentstil	Core/ Core plus
Zielrendite (IRR)	5,0 bis 6,0 % p.a.
Zielausschüttung	mindestens 5,0 % p.a.
Anlagestrategie	Der Savills IM European Food Retail Fund ist als offener deutscher Spezialfonds mit unbegrenzter Laufzeit konzipiert. Der Fonds verfolgt einen pan-europäischen Ansatz mit einem "Core/Core Plus"-Risikoprofil durch den Erwerb vor allem von Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien in Regionen mit positiven sozioökonomischen Aussichten in Europa. Das angestrebte Eigenkapital beträgt mindestens EUR 400 Mio., bei einem Zielfondsvolumen von mindestens EUR 750 Mio. und auf Basis eines maximalen LTV von 50 %. Ziel ist es, eine Netto-Ausschüttung von mindestens 5,0 % p.a. im Durchschnitt über 10 Jahre und eine Netto-Gesamtrendite (IRR) zwischen 5,0 % bis 6,0 % p.a. zu erreichen. Der Fonds verfolgt eine „Buy-and-Hold“ Strategie mit einer Haltedauer der Objekte von mind. zehn Jahren, wobei auch Veräußerungen innerhalb von zehn Jahren möglich sind. Abhängig vom finalen Fondsvolumen, könnte das Fondsportfolio nach einer geplanten anfänglichen Investmentperiode von ca. drei bis vier Jahren vor allem aus vier bis sechs Supermarktportfolios bestehen, wobei die Losgrößen bei mind. EUR 50 Mio. liegen sollen. Daneben ist der Erwerb von Nachbarschaftszentren und auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Fachmarktzentren sowie urbanen, gemischt genutzten Objekten mit jeweils einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter möglich. Dabei sollen die Losgrößen für Nachbarschaftszentren bei ca. EUR 15 bis 50 Mio. und für urbane, gemischt genutzte Objekte bei ca. EUR 20 bis 50 Mio. liegen. Am Ende der anfänglichen Investmentperiode sollen mindestens 85 % der Mieterträge auf Portfolioebene von Supermarkt-/Lebensmittelmietern stammen. Die verbleibenden 15 % sollen von Mietern aus dem Bereich der Grundversorgung sowie in geringem Umfang von Mietern aus den Segmenten Wohnen, Büro und sonstiger Einzelhandel in Gebäuden mit gemischter Nutzung stammen. Auf Einzelobjektebene soll der Mietertrag von Mietern aus dem Bereich Lebensmittel und Grundversorgung bei mindestens 70% liegen. Unter Mietern aus dem Bereich Lebensmittel und Grundversorgung sind im Sinne dieser Anlagestrategie jene Mieter oder Betreiber zu verstehen, deren Waren-, bzw. Dienstleistungsangebot zum täglichen, bzw. periodischen

	Bedarf zählen. Hierzu gehören neben Lebensmittelmärkten wie Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern u.a. Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, Läden für Tierbedarf, Drogerien und Apotheken sowie auch (Gesundheits-)Dienstleistungen wie Ärzte, Therapeuten, Optiker, Friseure oder Zeitschriften. Der Fonds strebt eine Diversifizierung durch Investitionen über verschiedene Länder Europas, Betreiber und Lebensmitteleinzelhandelsformate hinweg an. Die jeweiligen Portfolien, bzw. Objekte sollen dabei von etablierten Lebensmittelketten mit einer guten Bonität betrieben werden und über ein entsprechend ausreichendes sowie nachhaltig tragfähiges Einzugsgebiet verfügen. Die Restlaufzeit der Mietverträge eines Supermarktportfolios, bzw. des Lebensmittelankermieters soll im Schnitt mind. zehn Jahre bei Erwerb betragen soll. Während der Haltedauer der Objekte soll durch aktives Asset Management darauf hingewirkt werden, vorzeitige Mietvertragsverlängerungen zu erreichen und damit potenzielle (weitere) Wertsteigerungspotenziale zu erreichen. Zu den aktiven Asset Management Maßnahmen können auch die Repositionierung von Objekten oder energetische Maßnahmen wie Optimierungen zur Senkung der Energiekosten eines Objektes gehören.
Strategische Zielallokation	Der Fonds soll in folgende Zielländer-/Regionen investieren: Kernzielmärkte ▪ Skandinavien: 0 - 40 % ▪ BeNeLux: 0 - 40 % ▪ Frankreich: 0 - 40 % Zusätzliche Zielmärkte: ▪ Südeuropa (Italien, Spanien, Portugal): 0 - 35 % ▪ Großbritannien und Irland: 0 - 25 % ▪ Deutschland und Österreich: 0 - 15 % Sonstige Zielmärkte: ▪ sonstige: 0 - 10 % Die Prozentangaben beziehen sich auf den Anteil am geplanten finalen Fondsvolumen am Ende der anfänglichen Investmentperiode, bis das Ziel-eigenkapital vollständig investiert ist.
Fremdfinanzierung & Währung	Fremdfinanzierungsquote ▪ Max. 50% auf Fondsebene Darlehen ▪ In der Regel objekt- bzw. portfoliobezogene Finanzierungen, bei denen sich die Laufzeiten vor allem an den Mietvertragslaufzeiten orientieren Zinssicherung ▪ Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken werden Festzinsdarlehen abgeschlossen

	▪ Alternativ würden Zinssicherungsinstrumente wie Caps und Swaps eingesetzt werden Fremdwährungsabsicherung ▪ Darlehen werden in der Regel der lokalen Währung aufgenommen ▪ Bei Erwerb außerhalb der Eurozone erfolgt die Absicherung des eingesetzten Eigenkapitals durch Devisentermingeschäfte ▪ Laufzeit der Devisentermingeschäfte ist in der Regel 1 bis 2 Jahre, ggf. auch länger, rollierend und eine effektive Absicherung soll somit auch langfristig gewährleistet sein ▪ Kosten/Erträge der Absicherung können beim Rollieren schwanken ▪ Die Fremdwährungen sollen zu 100 % gesichert werden, eine offene Fremdwährungsposition von bis zu 30 % auf NAV ist operativ zulässig
--	---

E. ANLAGE ESG

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

Name des Produkts:

Savills IM European Food Retail Fund

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900G2AZEEUK6I3H94

Ökologische und/oder soziale Merkmale

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

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

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ ☐ ☐ ☐	Ja	☐ ☐ ☐ ☒	Nein
☐	Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __%	☐	Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von __ % an nachhaltigen Investitionen
☐	in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐	mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
☐	in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐	mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
☐	Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%	☒	mit einem sozialen Ziel
		☒	Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .



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

Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt ökologische / soziale Merkmale sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen des Portfoliomanagements von Vermögenswerten während des Lebenszyklus der Immobilien einschließlich/bis zur Veräußerung („ESG-Strategie“). Die Verwaltungsgesellschaft fasst die ESG-Strategie des Finanzprodukts unter drei Kategorien zusammen: (i) ökologische (E), (ii) soziale (S) Kriterien sowie (iii) gute Unternehmensführung (G).

- Folgende ökologische Merkmale werden besonders berücksichtigt: (i) Energieeffizienz, (ii) Datenmanagement, (iii) Risikomanagement unter Verwendung des

CRREM-Tools mit dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasen, (iv) Wassereffizienz, (v) Abfallmanagement, (vi) Betrieb von Gebäuden, (vii) Biodiversität und (viii) Zertifizierung.

Durch die Berücksichtigung von Umweltaspekten befasst sich die Verwaltungsgesellschaft in ihrer vermögensverwaltenden Rolle auch mit der Berücksichtigung der Klimaziele des Pariser Abkommens. Dies erfolgt durch die Verringerung der Treibhausgasemissionen (THG). Die Verwaltungsgesellschaft erkennt an, dass der Immobiliensektor damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der globalen Klimaziele leisten kann.

- Soziale Merkmale, die besonders berücksichtigt werden, sind der soziale Wert von Immobilien, der eine Vielzahl von sozialen Aspekten umfasst, die dazu beitragen, sozialen Ungleichheiten in Bezug auf Zugang/Nutzung entgegenzuwirken. Aspekte wie Inklusion und Barrierefreiheit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens sowie auch Mobilitätsmerkmale werden als Unterkriterien des sozialen Wertes berücksichtigt.

Die Verwaltungsgesellschaft verwendet für diesen Fonds ein ESG-Scoring-Modell zur Bewertung der ökologischen und sozialen Merkmale. Die oben genannten Kategorien werden unterschiedlich gewichtet, was im Folgenden in 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?*“ näher erläutert wird. Der Schwerpunkt liegt in erster Linie auf den ökologischen Merkmalen. Detailliertere Informationen zu den unterschiedlichen Gewichtungen der ökologischen und sozialen Merkmale sowie eine ausführlichere Erläuterung des ESG-Scoring-Modells sind dem nachstehenden Kapitel zu entnehmen.

Der Fonds hat keine Benchmark für die Erreichung der vom Fonds beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale bestimmt.

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hat ein internes Instrument namens ESG-Scoring-Modell eingeführt, um die ökologischen und sozialen Merkmale der von ihr für das Finanzprodukt verwalteten Immobilien ganzheitlich zu bewerten und einzustufen. Das ESG-Scoring-Modell ist ein Fragebogen, der aus mehr als achtzig Einzelfragen besteht, die in neun Kategorien unterteilt sind: Energieeffizienz, Datenmanagement, Risikomanagement & CRREM, Wassereffizienz, Abfallmanagement, Gebäudebetrieb, sozialer Wert, Biodiversität und Zertifizierung. Die verschiedenen Kategorien werden im Folgenden kurz erläutert:

- Die Kategorie "**Energieeffizienz**" konzentriert sich hauptsächlich auf die Dämmeigenschaften der wichtigsten Gebäudeteile wie Wände, Fenster und Dächer.

Darüber hinaus werden die technischen Anlagen im Gebäude wie Heizungs-, Lüftungs- und Kühlungsanlagen (HLK), Beleuchtung, Gebäudeautomation und Energieausweisklassifizierungen bewertet. Auf diese Weise werden energieeffiziente und energieineffiziente Immobilien zum Zweck der Berücksichtigung von PAIs identifiziert, wie im Abschnitt "Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?" näher beschrieben.

- Die Kategorie „**Datenmanagement**“ dient dazu, die Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten (einschließlich Mieterdaten) sowie die Verfügbarkeit von intelligenten Messgeräten zu ermitteln.
- „**Risikomanagement & CRREM**“ befasst sich mit Klimarisiken, das Engagement in fossile Brennstoffe sowie der Bewertung von Transitionsrisiken und Umwelt Risiken, die mit kontrollierten Stoffen wie Asbest verbunden sind. Außerdem wird eine CRREM-Analyse durchgeführt (basierend auf dem 1,5-Grad-Ziel). Aufgrund der Bedeutung von CRREM wird das Ergebnis der CRREM-Analyse innerhalb der Kategorie "Risikomanagement & CRREM" mit 40 % gewichtet, was zeitgleich auch mit die höchste Einzelgewichtung aller Fragen im Fragebogen darstellt.
- Unter "**Wassereffizienz**" werden u. a. Maßnahmen zur Wassereinsparung in den Gebäuden, Maßnahmen zur Regenwassernutzung und Begrünungsmaßnahmen bewertet.
- Die Kategorie „**Abfallmanagement**“ konzentriert sich auf die Verfügbarkeit von Abfallentsorgungsbereichen, Recyclingverträgen und Abfallströmen.
- „**Gebäudebetrieb**“ befasst sich mit Instandhaltungsmaßnahmen und der Dokumentation dieser Maßnahmen, der Einbindung von Mietern sowie Lieferverträgen.
- Die Kategorie "**sozialer Wert**" konzentriert sich auf Inklusivität und Zugänglichkeit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens wie Lärmbelästigung und bewertet Mobilitätsmerkmale wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Elektroladestationen und Ausstattungen für Radfahrer.
- „**Biodiversität**“ bewertet die Grünflächen des Standorts, etwaige geförderte Biodiversitätsmaßnahmen und die frühere Nutzung des Standorts (insb. ob das Grundstück bei Erwerb bereits bebaut war oder nicht).
- Die Kategorie "**Zertifizierung**" ist eine Bonuskategorie und bewertet, ob die Immobilie ein anerkanntes externes Nachhaltigkeitszertifikat erhalten hat und wenn ja, das Ergebnis des Ratings (z.B. LEED Gold).

Das ESG-Scoring-Modell wird online in der ESG-Plattform von Savills IM von den lokalen Property Managern ausgefüllt, die für die jeweiligen Immobilien verantwortlich sind, und vom zuständigen Asset Management der Verwaltungsgesellschaft validiert

und qualitätsgesichert. Um die jeweiligen Indikatoren quantitativ zu bewerten, werden pro Frage Punkte für die jeweiligen Antworten vergeben. Diese sind gewichtet und werden pro Kategorie addiert. Die Gesamtpunktzahl pro Kategorie fließt in eine prozentual gewichtete Gesamtpunktzahl für jede Immobilie ein. Die Gesamtpunktzahl wird auf einer Skala von 0-10 angegeben, wobei 10 jeweils die höchste Punktzahl darstellt.

Beispiele für die Bewertung der Energiequelle: Wenn eine Immobilie mit einer Ölheizung beheizt wird, wird die Frage nach der Energiequelle mit null Punkten bewertet, während sie mit höheren Punkten bewertet wird, wenn die Immobilie mit erneuerbaren Energien betrieben wird (z. B. Fernwärmesystem, das hauptsächlich auf erneuerbaren Energien basiert oder direkt aus erneuerbaren Ressourcen stammt) oder über Wärmepumpen, bei denen der Großteil der Energie aus erneuerbaren Ressourcen (Luft/Wasser) gewonnen wird.

Die Gewichtung der einzelnen Fragen richtet sich nach ihrer Bedeutung in Bezug auf die ESG-Parameter. Fragen zur Umweltqualität, die auch einen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben, werden übergewichtet. So haben Fragen zur Gebäudedämmung, zu Energieausweisen, zu verwendeten Energieträgern und zum Ergebnis der CRREM-Analyse eine sehr hohe Gewichtung. Die Gewichtung der einzelnen Kategorien unterscheidet sich je nach Anlageklasse wie Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Die Fragen und die Gewichtung der Fragen können sich in Zukunft ändern, um sich an mögliche Marktveränderungen anzupassen und um Verbesserungen zu erreichen.

Die Gesamtgewichtung der Fragen, die sich auf Umwelt-, Sozial- oder Governance-Themen beziehen, unterscheidet sich geringfügig von Assetklasse zu Assetklasse und liegt in den folgenden Wertebereichen:

- Umweltthemen: 70-85%
- Soziale Themen: 7-15%
- Governance: 10-12%

Wie im Abschnitt "Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?" näher beschrieben, sieht die Anlagestrategie des Fonds vor, dass laufend mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale erfüllen. Eine Immobilie berücksichtigt die ökologischen/sozialen Merkmale, wenn sie einen ESG-Score von mindestens 5,0 Punkten erreicht.

Bitte beachten Sie, dass das ESG-Scoring-Modell einer ständigen Weiterentwicklung unterliegt. Einzelne Kriterien und/oder Unterkriterien können sich ändern oder entfallen. Darüber hinaus kann sich auch die Gewichtung der einzelnen Kriterien des ESG-Scoring-Modells ändern. Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das ESG-Scoring-Modell anzupassen.

- **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?**

Nicht zutreffend. Der Fonds beabsichtigt nicht, nachhaltige Investitionen zu tätigen. Daher beabsichtigt der Fonds auch keine an der EU-Taxonomie ausgerichteten Investments zu tätigen und ist auch nicht bestrebt, ökologisch nachhaltige Ziele im Sinne der EU-Taxonomie gemäß Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) zu erreichen.

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

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

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



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



Ja



Nein

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

Ja. Die Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Gesamtansatzes zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in ihren Anlageentscheidungsprozess die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ("PAI") auf Fonds-/Produktebene ermittelt und berücksichtigt diese. Bei allen Anlageentscheidungen in Bezug auf den Fonds werden die PAIs im Wesentlichen berücksichtigt. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt (i) das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und (ii) das Engagement in energieineffizienten Immobilienanlagen in Übereinstimmung mit den Indikatoren für Immobilienanlagen gemäß der Offenlegungsverordnung. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft freiwillig die folgenden Hauptindikatoren für nachteilige Auswirkungen: (i) Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 und 3) und (ii) Intensität des Energieverbrauchs.

Insbesondere wird die Verwaltungsgesellschaft bestimmte Informationen, die über manuelle und/oder automatisierte Prozesse gesammelt werden, aggregieren, um die genannten PAIs der Immobilien zu bestimmen. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt die vorgenannten Indikatoren zum Zeitpunkt des Erwerbs, sofern die erforderlichen Daten verfügbar sind. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft die Indikatoren

für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen während der Haltedauer der jeweiligen Immobilie und führt regelmäßige (in der Regel jährliche) Überprüfungen gemäß der Offenlegungsverordnung durch. Die Verwaltungsgesellschaft entscheidet von Fall zu Fall über Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der wichtigsten negativen Auswirkungen. Ein spezifischer Schwellenwert für die Indikatoren der nachteiligen Auswirkungen wird nicht angegeben, da dieser aufgrund der Unterschiede zwischen den einzelnen Anlageklassen variieren kann.

Die qualitative und/oder quantitative Berichterstattung über die oben genannten Indikatoren wird in den speziellen Abschnitt des periodischen Berichts (Jahresbericht) über den Fonds aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gesellschaft ebenfalls dazu entschlossen hat, auch auf Unternehmensebene PAI zu berücksichtigen. Nähere Informationen zur Berücksichtigung der PAI auf Ebene der Gesellschaft sind dem sogenannten „PAI-Statement“ zu entnehmen.



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

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Einzelheiten zu allgemeinen Informationen über die Anlagestrategie des Fonds finden Sie in Abschnitt B.1 des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB. Insbesondere in Bezug auf die Bewertung ökologischer und sozialer Merkmale der Anlagestrategie verwendet die Verwaltungsgesellschaft zur Quantifizierung der ESG-Performance des Fonds und der einzelnen Vermögenswerte das ESG-Scoring-Modell, das im Abschnitt *„Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“* beschrieben wird. Das Tool dient als Transparenzinstrument für das Fondsmanagement und ermöglicht es, die ESG-Performance der Immobilien auf jährlicher Basis zu verfolgen. Ziel ist es, den ESG-Score der Immobilienanlagen im Laufe der Zeit zu verbessern. Fortlaufend sollen mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale erfüllen. Die Mindestschwelle, die erreicht werden muss, ist ein ESG-Score von 5,0 Punkten.

Nicht nur für die im aktuellen Portfolio vorhandenen Immobilien, sondern auch für Immobilien, die erworben werden sollen, wird das ESG-Scoring-Modell angewandt. Der ESG-Score der potenziellen Ankaufsobjekte muss einen Mindestwert von 5,0 Punkten erreichen. Wird dieser Mindestwert nicht erreicht, muss die Verwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass die Punktzahl innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird. Es wird klargestellt, dass zum Erreichen des oben genannten Schwellenwerts nicht unbedingt alle Kriterien für die ökologischen und sozialen Merkmale im ESG-Scoring-Modell erfüllt werden müssen. Vielmehr kommt es auf den Gesamtzustand der jeweiligen Immobilie unter Berücksichtigung der Bewertung des ESG-Scoring-Modells an.

Darüber hinaus muss eine CRREM-Analyse für alle Neuankäufe innerhalb eines Zeitrahmens von maximal zwei Jahren nach dem Erwerb abgeschlossen werden.

Im Rahmen seiner Anlagestrategie für verantwortungsvolle Investitionen beachtet der Fonds außerdem eine Ausschlusspolitik für Neuvermietungen, die für die Mieter der Immobilien gilt („Exclusion Policy“). Die Exclusion Policy stellt auf bestimmte gravierende Umstände ab. Gravierende Umstände können z.B. das Engagement mit geächteten Waffen oder Menschenrechtsverletzungen sein. Die Exclusion Policy wird von der Verwaltungsgesellschaft bei Bedarf aktualisiert. Maßgeblich ist stets die aktuelle Fassung der Exclusion Policy. Die Exclusion Policy wird Anlegern sowie potentiellen Anlegern auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

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

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestanforderungen von Savills Investment Management erfüllen. Das bedeutet, dass die Verwaltungsgesellschaft verpflichtet ist, mindestens 60 % des Gesamtwerts der im Portfolio des Fonds gehaltenen Immobilien in Immobilien zu investieren, die den ESG-Score von mindestens 5,0 erfüllen. Wird diese Mindestschwelle bei Ankäufen nicht erreicht, verpflichtet sich die Verwaltungsgesellschaft, dafür zu sorgen, dass der Wert innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird.

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

Der Fonds investiert in Immobilienvermögen und nicht in Unternehmen mit Mitarbeitern. Daher ist die Bewertung der guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, für den Investitionsentscheidungsprozess des Fonds nicht relevant. Der Fonds stellt jedoch sicher, dass Fragen der Unternehmensführung in der Wesentlichkeitsanalyse bewertet werden, um die wesentlichsten Risiken zu ermitteln, zu denen insbesondere Menschenrechte, moderne Sklaverei, Korruption und Arbeitsrechte gehören. Dies wird durch einen Verhaltenskodex, eine Politik des Ausschlusses von Mietern und der verantwortungsvollen Anlagepolitik (Responsible Investment Policy) der Verwaltungsgesellschaft gewährleistet. Außerdem ist die Verwaltungsgesellschaft eine Tochtergesellschaft eines UN PRI-Unterzeichners.

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



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

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale:

Mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds müssen in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Merkmale erfüllen. Die Mindestschwelle in Bezug auf das ESG-Bewertungsmodell ist eine ESG-Scoring von 5,0 Punkten.

#2 Andere Investitionen:

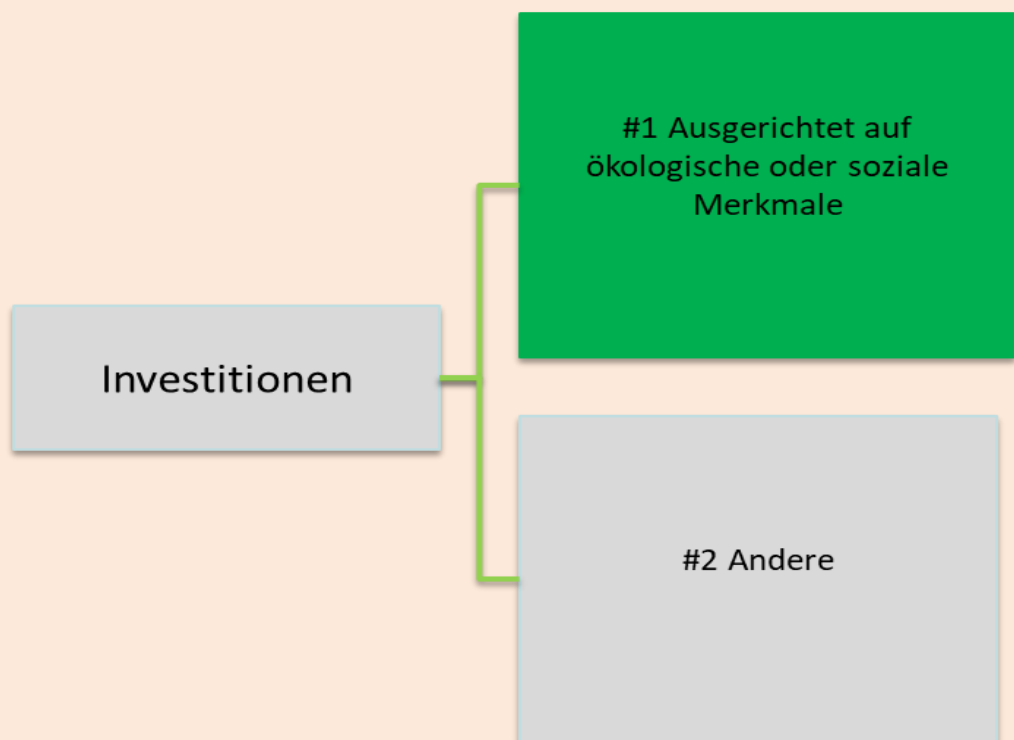
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umwelt-freundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umwelt-freundlichen 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

Maximal 40 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds werden in Vermögenswerte mit einem ESG-Score unter 5,0 Punkten investiert.

Barmittel oder Derivate, die der Fonds zu Liquiditäts- oder Absicherungszwecken halten kann, berücksichtigen keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale.

Ausführliche Informationen zu den Anlagezielen und Anlagebeschränkungen des Fonds finden Sie in Abschnitt B.1 bis Abschnitt B.3 des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB.



#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?

Nicht zutreffend. Der Fonds beabsichtigt nicht, nachhaltige Investitionen zu tätigen. Das Mindestmaß an EU-taxonomiekonformen Investitionen beträgt daher 0%.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Sofern nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Finanzprodukt vorhanden sein sollten, kann die Verwaltungsgesellschaft eine entsprechende Quote (einschließlich einer Quote für EU-taxonmiekonforme sowie für nicht EU-taxonmiekonforme Investitionen) in der periodischen Berichterstattung des Finanzprodukts ausweisen. Die Verwaltungsgesellschaft behält sich jedoch vor, auch bei Vorhandensein nachhaltiger Investitionen Quoten von 0 % in der periodischen Berichterstattung auszuweisen. Dies gilt ebenso für den Fall des Vorhandenseins von nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel.

• **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?**

☐

Ja:

☐

in fossiles Gas

☐

In Kernenergie

☒

Nein

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonmiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität 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 Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonmiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonmie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonmiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



- Taxonomiekonform: Fossiles Gas
- Taxonomiekonform: Kernenergie
- Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
- Nicht taxonomiekonform

2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



- Taxonomiekonform: Fossiles Gas
 - Taxonomiekonform: Kernenergie
 - Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
 - Nicht taxonomiekonform
- Diese Grafik gibt ... % der Gesamtinvestitionen wieder

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

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

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



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

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

Nicht anwendbar. Der Fonds beabsichtigt nicht, in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten zu investieren. Das Mindestniveau der Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten beträgt daher 0 %.

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

Nicht anwendbar. Der Fonds beabsichtigt nicht, nachhaltige Investitionen zu tätigen. Der Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht EU-taxonomiekonform sind, beträgt daher 0%.



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

Bei den verbleibenden 40 % der Investitionen (#2 Andere Investitionen) handelt es sich um Investitionen in Immobilienanlagen mit einem ESG-Score von unter 5,0 Punkten. Mit diesen Investitionen werden die Anlageziele des Fonds verfolgt, wie sie im Abschnitt B.1 des Informationsdokuments gemäß § 307 KAGB dargelegt sind.

Derivate dürfen nur zu Absicherungszwecken für den Fonds erworben werden. Derivate spielen im Vergleich zu Anlagen in Immobilien nur eine untergeordnete Rolle, wenn in sie investiert wird. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Einsatz von Derivaten die ökologischen und/oder sozialen Merkmale beeinträchtigt. Barmittel oder Derivate, die der Fonds zu Liquiditäts- oder Absicherungszwecken halten kann, berücksichtigen keine ökologischen und/oder sozialen Merkmale.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://savillsim.com/de/nachhaltigkeit/offenlegung/>

F. ANLAGENVERZEICHNIS

Allgemeine Anlagebedingungen (AAB) des AIF
Besondere Anlagebedingungen (BAB) des AIF
Dreiervereinbarung
Geschäftsordnung für den Anlageausschuss
Anlagerichtlinien
Bewertungsrichtlinie
Verwahrstellenvertrag
Vereinbarung über die Verwahrstellenvergütung (Konditionenvereinbarung)
ESG (Anhang II RTS)