

BESONDERE ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses

zwischen

den Anlegern

und

der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Darmstädter Landstraße 125, 60598 Frankfurt am Main
(nachstehend "Gesellschaft" genannt)

für das von der Gesellschaft verwaltete
Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen mit dem
Investitionsschwerpunkt Immobilien

BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
(nachstehend "Sondervermögen" genannt)

Diese "Besonderen Anlagebedingungen" gelten nur in Verbindung mit den
für das Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten
"Allgemeinen Anlagebedingungen"
(die Besonderen Anlagebedingungen und die Allgemeinen Anlagebedingungen
nachstehend „Anlagebedingungen“ genannt).

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen für jeweils bis zu 100 % des Wertes des Sondervermögens folgende Immobilien erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind;
 - d) andere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte.
2. Die Gesellschaft darf lediglich Vermögensgegenstände im Sinne von Abs. 1 erwerben, die im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gelegen sind.
3. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen zudem Gegenstände i.S.v. § 231 Abs. 3 KAGB erwerben, die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens erforderlich sind.
4. Beim Erwerb und der Bewirtschaftung von Immobilien sollen auch die von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale berücksichtigt werden.
5. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Abs. 1 Buchstabe b), c), e) und Abs. 2 werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.
6. § 243 KAGB findet keine Anwendung. Der allgemeine investmentrechtliche Grundsatz der Risikomischung ist zu wahren.
7. § 239 KAGB findet keine Anwendung.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für bis zu 100% des Wertes des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den

Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen und vertraglichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 % des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt.

§ 240 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 KAGB findet keine Anwendung.

3. Die Anlagegrenze in Absatz 2 Buchstaben d) gilt nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.
4. Keine Anwendung finden §§ 234 Satz 1 Nr. 4 (Stimmen- und Kapitalmehrheit) und Nr. 6 sowie Satz 3 (Grenze für Minderheitsbeteiligungen), 235 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3, 235 Abs. 3, 237 und 238 KAGB. Für Beteiligungen von Immobilien-Gesellschaften an anderen Immobilien-Gesellschaften gelten die Regelungen für Immobilien-Gesellschaften nach diesen Anlagebedingungen entsprechend; § 234 Satz 1 Nr. 5 KAGB ist nur für direkte Beteiligungen des Sondervermögens (d.h. nur die erste Ebene einer Beteiligung) anzuwenden. § 235 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 KAGB gilt mit der Maßgabe, dass von der Immobilien-Gesellschaft neu zu erwerbende Immobilien entsprechend § 4 Abs. 1 bewertet werden.
5. Der Wert der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wird mindestens jährlich nach Maßgabe des § 250 Abs. 1 Nr. 2 KAGB und des § 31 Abs. 2 bis 7 KARBV von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 HGB ermittelt. §§ 251 Abs. 1 Satz 1 und 236 Abs. 3 finden keine Anwendung; stattdessen sind die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-

Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von den Bewertern im Sinne und nach Maßgabe des § 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen festgestellt wurde.

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a) bis d) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 100 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens werden die aufgenommenen Darlehen nicht abgezogen.

§ 4 Bewertung vor Erwerb

1. § 231 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 KAGB, auch in Verbindung mit § 232 Abs. 2 und 3 KAGB, wird abbedungen. Stattdessen darf eine Immobilie für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor durch die Bewerter im Sinne und nach Maßgabe des § 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Entsprechendes gilt für die Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung.
2. § 236 Abs. 3 KAGB findet keine Anwendung; stattdessen darf eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien zuvor von den Bewertern im Sinne des § 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen bewertet wurden.

§ 5 Liquidität

1. Bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß Abs. 3 bis 5 gehalten werden (Höchstliquidität).
2. Bei der Berechnung der Grenze nach Abs. 1 sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
 - die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;

- die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
 - die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.
3. Im Rahmen der Höchstliquidität dürfen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
- a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nr. 2 KAGB;
 - c) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und d) anlegen dürfen.
 - d) Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
 - e) Derivate gemäß § 8.
4. Die Gesellschaft darf bis zu 20 % des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei demselben Kreditinstitut anlegen.
5. Abweichend von § 253 Abs. 1 Satz 2 KAGB muss für das Sondervermögen keine Mindestliquidität gehalten werden.

§ 6 Steuerliche Anlagebeschränkungen

1. Die Gesellschaft wird zusätzlich zu den Beschränkungen in §§ 1 bis 5 die nachfolgenden Anlagebeschränkungen gemäß § 26 des Investmentsteuergesetzes („InvStG“) beachten.
2. Mindestens 90 % des Wertes des Sondervermögens müssen in folgende Vermögensgegenstände investiert sein:
 - a) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und sonstige Anlageinstrumente im Sinne des § 198 KAGB,

- b) Geldmarktinstrumente,
 - c) Derivate mit Absicherungszweck,
 - d) Bankguthaben,
 - e) Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten,
 - f) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB,
 - g) Betriebsvorrichtungen und andere Bewirtschaftungsgegenstände nach § 231 Abs. 3 KAGB.
 - h) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und d) anlegen dürfen, die die Anforderungen des § 26 Nr. 1 bis 7 InvStG erfüllen,
 - i) Spezial-Investmentanteile, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und d) anlegen dürfen.
3. Die Höhe der unmittelbaren Beteiligung oder der mittelbaren Beteiligung über eine Personengesellschaft an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 % des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
4. Die Gesellschaft darf bis zu 100 % des Wertes des Sondervermögens in Kapitalgesellschaften investieren, die die Voraussetzungen von Immobilien-Gesellschaften erfüllen.

§ 7 Währungsrisiko

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

§ 8 Derivate mit Absicherungszweck

1. Die Gesellschaft darf ausschließlich die folgenden Grundformen von Derivaten einsetzen:
 - Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap, Floor, Collar);
 - Zinsswaps.

Total Return Swaps und Wertpapierfinanzierungsgeschäfte im Sinne der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 („SFTR“) dürfen nicht abgeschlossen werden.

2. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate gemäß Absatz 1 wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der DerivateV an. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.
3. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen und der Anlegervereinbarung und in den im Rahmen der Anlagebedingungen gegebenenfalls ergänzend vereinbarten Anlagerichtlinien genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
4. Die Gesellschaft wird die in Absatz 1 genannten Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.

§ 9 Anlageausschuss

Die Gesellschaft kann sich bei der Auswahl der für das Sondervermögen anzuschaffenden oder zu veräußernden Immobilien und gegebenenfalls sonstigen Vermögensgegenständen gemäß den Regelungen der Anlegervereinbarung des Rates eines Anlageausschusses bedienen.

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 10 Ausgabe- und Rücknahmepreis

1. Die Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises erfolgt einmal monatlich zum Monatsultimo (letzter Bankarbeitstag); Ausgaben und Rücknahmen erfolgen jeweils zum letzten ermittelten Anteilpreis.
2. Es wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.
3. Von Anlegern, die ihre Anteile weniger als zehn Jahre gehalten haben, wird ein Rücknahmeabschlag in Höhe von bis zu 5 % des Anteilwerts erhoben. Darüber hinaus wird von allen Anlegern ein weiterer Abschlag in Höhe der zum Zeitpunkt der Rückgabe im Sondervermögen aktivierten und noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten erhoben, der je Anteil den zum Zeitpunkt der maßgebenden Preisberechnung für die Rückgabe in der Vermögensaufstellung aktivierten und nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten dividiert durch die zu diesem Zeitpunkt im Umlauf befindlichen Anteile entspricht. Es

steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Rücknahmeabschlag zu berechnen oder von der Berechnung eines Rücknahmeabschlages abzusehen. Der Rücknahmeabschlag steht dem Sondervermögen zu.

§ 11 Rückgabefrist und Anteilrücknahme

Abweichend von § 10 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen erfolgt die Rücknahme durch die Gesellschaft lediglich zum letzten Bankarbeitstag des letzten Monats vor Ablauf einer Frist von sechs Monaten nach Erhalt der Rückgabeerklärung nach Satz 3. Maßgeblich ist der Rücknahmepreis des Tages der Ausführung. Es ist gegenüber der Gesellschaft durch die depotführende Stelle eine unwiderrufliche schriftliche Rückgabeerklärung abzugeben.

§ 12 Kosten

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine monatliche Vergütung in Höhe von $\frac{1}{12}$ von 0,4 % p. a. der zum Schluss des jeweiligen Kalendermonats vorhandenen Summe des Wertes aller Vermögensgegenstände des Sondervermögens (im Folgenden als „Verwaltungsvergütung“ bezeichnet). Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Verwaltungsvergütung ist das Bruttofondsvermögen.

Bei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erfolgt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage unter Berücksichtigung des Durchschauprinzips („Look Through“). Hierzu wird das Bruttofondsvermögen des Sondervermögens um den Wert der Beteiligung der Immobiliengesellschaften sowie etwaige Forderungen (Gesellschafterdarlehen, Zinsforderungen, etc.) gegenüber den Immobiliengesellschaften reduziert und anschließend die anteilige Summe der Vermögensgegenstände aller gehaltenen Immobiliengesellschaften addiert.

Nach Ablauf der Anlaufphase von drei vollen Geschäftsjahren (Rumpfgeschäftsjahre bleiben unberücksichtigt) gilt folgende Malus-Regelung: Die Verwaltungsvergütung reduziert sich um 8 Basispunkte p. a., sofern die Rendite auf das erwirtschaftete laufende Ergebnis in einem Fondsgeschäftsjahr unter 4,5 % liegt.

Die Rendite auf das erwirtschaftete laufende Ergebnis ergibt sich aus dem Verhältnis der im Fondsgeschäftsjahr erwirtschafteten ordentlichen Nettoerträge zur Summe des taggenau zeitgewichteten, von den Investoren in das Sondervermögen investierten Eigenkapitals ohne Ertragsausgleich. Maßgebend für die Ermittlung des zeitgewichteten Eigenkapitals sind die im Zuge von Anteilgeschäften in das Sondervermögen geleisteten Einzahlungen und Auszahlungen. Bei Ermittlung des erwirtschafteten laufenden Ergebnisses bleibt die erfolgsabhängige Vergütung unberücksichtigt. Ggf. im

Fondsgeschäftsjahr verbuchte Aufwendungen aus der Bildung von Rückstellungen für eine erfolgsabhängige Vergütung werden dem ordentlichen Nettoertrag bei der Ermittlung des ausschüttungsfähigen Ergebnisses zugeschlagen.

Die Ermittlung des Malus wird durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens im Rahmen seiner Prüfung des Jahresberichtes überprüft.

Es wird quartalsweise im Fondsgeschäftsjahr des Sondervermögens geprüft, ob die Renditevoraussetzung für den Malus erfüllt ist. Ggf. sind Rückstellungen zu bilden. Hierbei werden für die Berechnung der Fondsquartale 1 bis 3 die erwirtschafteten ordentlichen Nettoerträge auf das Geschäftsjahr hochgerechnet.

2. Pro Geschäftsjahr des Sondervermögens beträgt die Verwaltungsvergütung mindestens € 80.000 p.a. (im Folgenden als „Mindestverwaltungsvergütung“ bezeichnet).

Die Verwaltungsvergütung oder die Mindestverwaltungsvergütung wird jeweils anteilig zum Ende eines jeden Monats fällig.

Für Immobilien, die nicht direkt für Rechnung des AIF-Sondervermögens erworben und gehalten werden, erhöht sich die Verwaltungsvergütung oder die Mindestverwaltungsvergütung für jede Immobilien-Gesellschaft um 9.500 Euro p.a.

Die Verwaltungsvergütung oder die Mindestverwaltungsvergütung wird jeweils zum Ende eines jeden Monats fällig.

3. Werden für das Sondervermögen direkt oder indirekt Immobilien erworben, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1,2 % des Nettokaufpreises beanspruchen. Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bezieht sich die Vergütung auf den Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie. Die Vergütung ist mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fällig.
4. Werden aus dem Sondervermögen direkt oder indirekt Immobilien verkauft oder anderweitig veräußert, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe 0,8 % des Nettoverkaufspreises beanspruchen. Beim Verkauf bzw. bei anderweitiger Veräußerung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bezieht sich die Vergütung auf den Verkehrswert der in der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilie. Die Vergütung ist mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten fällig.
5. Werden für das Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltene Immobilien bebaut oder umgebaut, kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung

bis zur Höhe von 2,0 % der Baukosten (einschließlich der Baunebenkosten) beanspruchen. Die Vergütung ist nach Baufortschritt fällig.

6. Die Gesellschaft erhält für das Asset Management der Immobilien des Sondervermögens zusätzlich eine monatliche Asset-Management-Vergütung i.H.v. 6,5 % bezogen auf die monatlichen Erträge aus Immobilien (§ 11 Abs. 2 Ziff. I 11 KARBV) der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Sondervermögens. Bei indirekt gehaltenen Immobilien erfolgt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage unter Berücksichtigung des Durchschauprinzips („Look Through“) (jeweils bezogen auf die durchgerechnete Beteiligungsquote im Sondervermögen). Die zusätzliche Asset Management-Vergütung wird jeweils zum Ende eines jeden Monats fällig.
7. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens zusätzlich zur laufenden jährlichen Vergütung eine performanceabhängige Vergütung für jedes abgelaufene Fondsgeschäftsjahr (Abrechnungsperiode), wenn die Rendite zum Geschäftsjahresende (Abrechnungstichtag) für das im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr erwirtschaftete laufende Ergebnis (Zusammensetzung siehe Ziff. 1 oben) des Sondervermögens 6 % (Referenzzinssatz) überschreitet. In diesem Fall stehen der Gesellschaft 20 % des Mehrertrags zu, um den das ausschüttungsfähige Ergebnis den Referenzzins von 6 % übersteigt.

Die Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung wird durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens im Rahmen seiner Prüfung des Jahresberichtes überprüft.

Die Gesellschaft ist berechtigt, die erfolgsabhängige Vergütung innerhalb von 10 Arbeitstagen nach Bekanntmachung des Jahresberichtes aus dem Sondervermögen zu entnehmen.

Es wird quartalsweise im Fondsgeschäftsjahr des Sondervermögens geprüft, ob die Renditevoraussetzung für eine erfolgsabhängige Vergütung erfüllt ist. Ggf. sind Rückstellungen zu bilden. Hierbei werden für die Berechnung der Fondsquartale 1 bis 3 die erwirtschafteten ordentlichen Nettoerträge auf das Geschäftsjahr hochgerechnet.

8. Übersteigt der IRR aus dem Verkauf eines Objektes den Referenzwert von 7,0 % erhält die Gesellschaft zusätzlich zu der Verkaufsvergütung nach Abs. 5 eine erfolgsabhängige Verkaufsvergütung in Höhe von 20 % gerechnet auf den den Referenzwert überschießenden Betrag.
9. Im Rahmen der Berechnung der erfolgsabhängigen Verkaufsvergütung gemäß Abs. 8 gilt Folgendes:

Die Berechnung erfolgt unter Rückgriff auf marktübliche Methoden und die nachstehend genannten Kriterien:

- Es wird im Verkaufsfall geprüft, ob die Voraussetzungen für die Auszahlung der erfolgsabhängigen Verkaufsvergütung vorliegen und gegebenenfalls werden Rückstellungen gebildet.
- Als Anfangsinvestition gilt der Anteil des Eigenkapitals für das betrachtete Objekt (Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten abzgl. Fremdfinanzierung) zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten. Die Anfangsinvestition wird taggenau zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten im Ankauf erfasst.
- Die Basis für laufende Erträge und Aufwendungen ist der ordentliche Nettoertrag des betrachteten Objekts aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung. Die laufenden Erträge und Aufwendungen werden für Zwecke der Berechnung monatlich auf Basis der Monatsabschlüsse erfasst.
- Bei direkt zurechenbaren Größen (bspw. Mieten, Bewirtschaftungskosten, Zinsen) erfolgt die Zurechnung pro Objekt. Nicht direkt zurechenbare Größen (bspw. Zinserträge, Strukturkosten) werden im Sondervermögen verursachergerecht zugeordnet nach Monatsscheiben, jeweils gemessen am Ende eines Monats.
- Die laufenden objektbezogenen Erträge und Aufwendungen, nachträgliche Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Änderungen in der Finanzierungsstruktur (Aufnahme und Tilgung von Fremddarlehen) werden jeweils zum Monatsende mit dem Wert aus dem entsprechenden Monatsabschluss in der Berechnung angesetzt.
- Als Veräußerungserlös gilt der Erlös nach Verkaufsnebenkosten und abzüglich der Darlehensrückführung und gegebenenfalls nachlaufenden Kosten, soweit diese bei Übergang von Nutzen und Lasten bekannt sind. Der Veräußerungserlös wird zum Übergang von Nutzen und Lasten im Verkauf erfasst.
- Die Berechnung der erfolgsabhängigen Verkaufsvergütung wird durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens überprüft und bestätigt. Die Prüfung und Bestätigung erfolgt objektbezogen, sobald jeweils eine Gebührenberechnung vorliegt.
- Die Gesellschaft ist berechtigt, die erfolgsabhängige Vergütung innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Vorliegen der Bescheinigung des Abschlussprüfers aus dem Sondervermögen zu entnehmen.

10. Im Falle eines Unit Deals fallen die Verkaufsvergütung nach Abs. 4 und die erfolgsabhängige Verkaufsvergütung nach Abs. 8 zugunsten der Gesellschaft entsprechend an, wobei, sofern im Rahmen des Unit Deals nicht anders

festgelegt, als Veräußerungserlös pro Objekt jeweils der Wert anzusetzen ist, der aus der Aufteilung des im Unit Deal vereinbarten Kaufpreises auf die einzelnen Objekte im Sondervermögen im Verhältnis zu deren zuletzt festgestellten Verkehrswerten folgt. Im Rahmen der Berechnung dieser Vergütungen sind die erforderlichen Anpassungen vor dem Hintergrund des Vorliegens eines Unit Deals vorzunehmen; die jeweilige Berechnung ist ebenfalls durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens zu überprüfen und zu bestätigen. Ein „**Unit Deal**“ liegt vor, wenn alle Anleger im Rahmen eines einheitlichen Sachverhalts ihre Anteile am Sondervermögen an einen oder mehrere Dritte entgeltlich übertragen, wenn ein bestehender Anleger allein oder gemeinsam mit einem oder mehreren Dritten sämtliche Anteile der übrigen Anleger am Sondervermögen erwirbt oder bei Vorliegen eines Sachverhalts, der den vorgenannten wirtschaftlich vergleichbar ist.

11. Vergütungen an durch die Gesellschaft beauftragte Dritte für deren Tätigkeit als Asset Manager für das Sondervermögen können direkt dem Sondervermögen berechnet und direkt aus diesem an den Dienstleister gezahlt werden. Sie sind dann – mit Ausnahme der etwa anfallenden Umsatzsteuer – auf die der Gesellschaft nach den vorstehenden Absätzen zustehende Vergütung anzurechnen. Auf keinen Fall dürfen die Zahlungen an die Gesellschaft und ihre Asset Management-Dienstleister insgesamt die in den vorstehenden Absätzen geregelte Vergütung übersteigen. Die vorgenannte Umsatzsteuer darf, soweit sie anfällt, dem Sondervermögen als Aufwendungsersatz im Rahmen des Abs. 13 Buchst. q) belastet werden.
12. Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,02% p.a. des Durchschnittswertes des Sondervermögens (Nettofondsvermögen), der aus den Monatsendwerten ermittelt wird, mindestens jedoch € 15.000,00 pro Geschäftsjahr des Sondervermögens. Auf die Vergütung können monatliche Vorschüsse erhoben werden.
13. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
 - a) im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, der Veräußerung und der Belastung von Immobilien entstehende Nebenkosten (einschließlich Steuern); dies gilt auch für den Fall, dass ein Erwerb, eine Bebauung oder eine Veräußerung hinsichtlich dieser Maßnahme nicht zustande kommt. In diesem Falle trägt das Sondervermögen die an Dritte gezahlten und nicht von anderer Seite zu erstattenden Nebenkosten bis zu der Höhe der freigegebenen Kosten. Kosten der Verwaltung des Immobilienbestandes und des Immobilien-Assetmanagements (z.B. Liegenschaftsverwaltung, Maklerkosten, Kosten der Mietdatenbank sowie des virtuellen Datenraums, in dem die Unterlagen zum Immobilienbestand verwahrt werden; Kosten für das Buchhaltungssystem; Kosten für Bonitätsauskünfte; Kosten des Zahlungsverkehrs (inkl. Online-Banking-System));

- b) Kosten im Zusammenhang mit dem Rücktritt und der Rückabwicklung von bereits abgeschlossenen Kaufverträgen, wenn die Gesellschaft im Interesse der Anleger von einem ihr zustehenden Rücktrittsrecht Gebrauch macht und die Gesellschaft den Rücktrittsgrund nicht verursacht hat;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Bewirtschaftungskosten sind nur folgende Kosten: Verwaltungskosten wie Kosten für das Property Management, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (einschließlich Leerstandskosten), Rechtsverfolgungskosten für immobilienbezogene Rechtsstreitigkeiten, die Kosten in- und ausländischer Rechtsanwälte und Steuerberater/Wirtschaftsprüfer, die immobilienbezogen tätig werden sowie dafür anfallende Prüfungskosten, Kosten sonstiger Berater und sonstiger Sachverständiger, Kosten für Versicherungen); die Verwaltungsleistungen können auch ganz oder teilweise durch den von der Gesellschaft beauftragten Assetmanager gegen marktgerechte Vergütung erbracht werden;
- d) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- e) bankübliche Depot- und Konto(führungs)gebühren;
- f) Kosten der Bewerter;
- g) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- h) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahresberichte und sonstiger Unterlagen;
- i) Kosten der Bekanntmachung der Jahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und ggf. der Ausschüttungen und des Auflösungsberichtes;
- j) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens einschließlich gesetzlich notwendiger Sonderprüfungen durch den Abschlussprüfer oder andere Wirtschaftsprüfer (bspw. Prüfung Solvabilitätsberechnung oder Kosten der Prüfung der gewinnabhängigen Vergütungen), Betriebsprüfungen sowie die Kosten der Erstellung und Prüfung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden sowie anderer erforderlicher Nachweise nach dem Investmentsteuergesetz;

- k) Kosten der Anlageausschusssitzungen;
- l) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Sondervermögens sowie für notwendige Rechts- und Steuerberatung und Gebühren für Steuererklärungen;
- m) Kosten für laufendes Marketing und Betreuung der Mieterschaft in den Bestandsobjekten des Sondervermögens (z.B. Mieterevents, objektübergreifende Veranstaltungen, Giveaways, Werbematerial, objektbezogene Website, etc.);
- n) Kosten für die Prüfung der erfolgsabhängigen Gebühren gemäß Abs. 7 bis 9;
- o) Kosten für gesetzlich notwendige und sonstige Änderungen der Fondsdokumentation (insbesondere der Anlagebedingungen), für die Umsetzung von Mindestanforderungen im Rahmen neuer gesetzlicher Vorgaben sowie Schnittstellenthemen;
- p) Kosten im Zusammenhang mit der Absicherung möglicher Zins- und Ausfallrisiken;
- q) im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens und seiner Vermögensgegenstände und deren Verwahrung entstehende Steuern; etwa die auf die vorstehend genannten Vergütungen und Aufwendungen anfallende Umsatzsteuer. Dies umfasst auch Steuern und steuerliche Nebenleistungen, die sich später, etwa in einer steuerlichen Außenprüfung des zuständigen Finanzamtes, aufgrund geänderter Rechtslage o. ä. ergeben;
- r) interne und externe Kosten, die bei der Erhebung, Aufbereitung, Prüfung, Auswertung, Dokumentation und Veröffentlichung von Daten (z.B. auf Vergleichsportalen) sowie der Einholung von Zertifikaten und dem Einsatz von Software im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit des Fonds entstehen, einschließlich der Vergütung von in diesem Zusammenhang beauftragter Dienstleister;
- s) Kosten für Research- und Datenportale (z.B. MSCI) und den Abgleich der Performance des AIF-Sondervermögens mit branchenüblichen Marktindizes (Benchmarking) sowie Kosten für Bonitätsauskünfte;
- t) Kosten für Reportings, die einzelne Anleger aufgrund ihrer individuellen Vorgaben oder aus (aufsichts)rechtlichen Gründen benötigen. Gleiches gilt für Kosten, die aufgrund der Zulieferung von Informationen an Dienstleister entstehen, die an der Erstellung dieser Reportings beteiligt sind (z.B. Kosten für die Einrichtung und Unterhaltung von IT-Schnittstellen);

- u) Kosten, die für die Erstellung, den Druck und Versand der für die Gesellschafter bestimmten Nachhaltigkeitsreportings anfallen;
 - v) Kosten im Rahmen der Abwicklung des Sondervermögens.
14. Sämtliche Vergütungen, Kosten und Aufwendungen verstehen sich zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.
16. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR

§ 13 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung oder für potenzielle Besicherungspflichten verwendeten bzw. einbehaltenen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. Zwischenausschüttungen sind zulässig. § 252 Abs. 2 KAGB findet keine Anwendung.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können ebenfalls einbehalten werden.
3. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

4. Vorbehaltlich der geltenden Substanzerhaltungs- und Liquiditätsvorschriften können für Zwecke der Ausschüttung gemäß der KARBV Zuführungen aus dem AIF-Sondervermögen erfolgen. Dies kann beispielsweise zum Ausgleich realisierter Verluste, dem Ausgleich von CapEx-Maßnahmen oder in anderen mit den Anlegern im Einzelnen zu vereinbarenden Fällen geschehen.
5. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung der geprüften Zahlen durch den Wirtschaftsprüfer.
8. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zwischenausschüttungen der ausschüttbaren Erträge jeweils zum Halbjahresende für die Anleger vorzunehmen; darüber hinaus ist die Gesellschaft berechtigt, Zwischenausschüttungen jederzeit auszuführen. Liquide Mittel sind während des laufenden Quartals zu marktgerechten Zinskonditionen von der Gesellschaft anzulegen. Die Anleger können der Gesellschaft jederzeit eine Änderung des Ausschüttungszeitpunktes empfehlen.

§ 14 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 01.10. und endet am 30.09. eines jeden Jahres. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.