

Informationsdokument  
nach § 307 KAGB  
**Deka-Immobilien  
Fonds Selektion Europa**

Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen  
mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-  
Investmentvermögen

Ausgabe April 2019

**Deka**  
Institutionell

Dieser Spezial-AIF darf nur an professionelle und semiprofessionelle Anleger und nicht an Privatanleger (i.S.d. KAGB) vertrieben werden.



# Inhalt

	Seite
Verkaufsbeschränkung	5
I. Allgemeiner Teil	6
1. Kapitalverwaltungsgesellschaft	6
2. Verwahrstelle	7
2.1. 2.1 Identität der Verwahrstelle	7
2.2. Aufgaben der Verwahrstelle	7
2.3. Unterverwahrung	7
2.4. Haftung der Verwahrstelle	7
2.5. Zusätzliche Informationen	7
3. Profil des typischen Anlegers	7
4. Risikohinweise für das Sondervermögen	8
4.1. Risiken einer Fondsanlage	8
4.2. Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds (Marktrisiko)	9
4.3. Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	15
4.4. Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens	16
5. Anlagestrategie und Anlagepolitik	17
5.1. Immobilien-Investmentfondsanteile	17
5.2. Bankguthaben	18
5.3. Geldmarktinstrumente	18
5.4. Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	19
5.5. Mindestliquidität	19
5.6. Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	20
5.7. Derivate zu Absicherungszwecken	20
5.8. Optionsgeschäfte	21
5.9. Terminkontrakte	21
5.10. Swaps	21
5.11. Swaptions	22
5.12. Credit Default Swaps	22
5.13. In Wertpapieren verbriefte Derivate	22
5.14. Notierte und nichtnotierte Derivate	22
5.15. Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	22
5.16. Wertpapierdarlehen	22
5.17. Wertpapierpensionsgeschäfte	23
5.18. Sicherheitenstrategie	24
5.19. Arten der zulässigen Sicherheiten	24
5.20. Zulässige Sicherheiten sind Barsicherheiten, Aktien, Staatsanleihen, Anleihen anderer Gebietskörperschaften und supranationaler Organisationen, Unternehmensanleihen sowie deutsche öffentliche oder Hypothekenpfandbriefe. Weitere Restriktionen hinsichtlich zulässiger Währungen, Ratinganforderungen an Emission bzw. Emittent sowie Zugehörigkeit zu ausgewählten Indizes (bei Aktien) stellen sicher, dass ausschließlich Sicherheiten hohe Qualität Verwendung finden.Umfang der Besicherung	24

# Inhalt

5.21.	Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschläge der Bewertung (Haircut-Strategie)	24
5.22.	Anlage von Sicherheiten	24
5.23.	Einsatz von Leverage	24
6.	Anteile	25
6.1.	Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger	25
6.2.	Art und Hauptmerkmale der Anteile	25
6.3.	Teilfonds/Master-AIF	25
6.4.	Börsen und Märkte	25
6.5.	Ausgabe und Rücknahme der Anteile	25
6.6.	Ausgabe- und Rücknahmepreis	25
6.7.	Orderannahme, Kapitalabruf	25
7.	Bewertung	26
7.1.	Anteile an Immobilien-Investmentvermögen	26
7.2.	Liquiditätsanlagen	26
7.3.	Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände	26
7.3.1.	Nichtnotierte Schuldverschreibungen	26
7.3.2.	Geldmarktinstrumente	26
7.3.3.	Derivate Optionsrechte und Terminkontrakte	26
7.3.4.	Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen	26
7.3.5.	Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände	27
7.3.6.	Wertpapier-Pensionsgeschäfte	27
7.3.7.	Zusammengesetzte Vermögensgegenstände	27
8.	Kosten	27
8.1.	Verwaltungs- und sonstige Kosten	27
8.2.	Weitere Informationen zu Kosten, Provisionen und Rückvergütungen	27
8.3.	Besonderheiten bei Investmentanteilen	27
8.4.	Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	28
8.5.	Vergütungspolitik	28
9.	Ausgabe und Rücknahme, Rücknahmeaussetzung	29
9.1.	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	29
9.2.	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	29
9.3.	Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	29
10.	Liquiditätsmanagement	29
11.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	30
11.1.	Ermittlung der Erträge	30
11.2.	Ertragsausgleichsverfahren	30
11.3.	Verwendung der Erträge	30
11.4.	Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	30
11.5.	Rechtliches und steuerliches Risiko	31
12.	Auslagerung und Dienstleister	31

# Inhalt

13.	Interessenskonflikte	31
14.	Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	32
15.	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 Kapitalanlagegesetzbuch	32
16.	Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens	32
	16.1. Auflösung des Sondervermögens	32
	16.2. Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens	32
	16.3. Verschmelzung des Sondervermögens	33
	16.4. Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen	33
	16.5. Verfahren bei der Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft	33
17.	Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	33
18.	Recht des Käufers zum Widerruf gemäß § 305 Kapitalanlagegesetzbuch	33
II.	Besonderer Teil	35
1.	Beschreibung der Anlagestrategie und Anlageziele	37
2.	Weitere Ausführungen zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	37
	2.1. Ausgabe von Anteilen	37
	2.2. Rücknahme von Anteilen/Rücknahmeabschlag	37
3.	Informationsportal	37
4.	Kosten	37
	4.1. Vergütungen	37
	4.2. Vergütungen und sonstige Aufwendungen	38
	4.3. Weitere Informationen zu Kosten	38
5.	Änderung der Anlagepolitik, Anlagestrategie und der Anlagebedingungen	39
6.	Leverage	39
7.	Wertentwicklung	39
8.	Investmentsteuerliche Behandlung des Sondervermögens	40

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### Verkaufsbeschränkung

**Das hier dargestellte Spezial-AIF-Sondervermögen ist ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („KAGB“) und ausschließlich für den Vertrieb an semi-professionelle und professionelle Anleger bestimmt. Das Spezial-AIF-Sondervermögen darf nicht an Privatanleger vertrieben werden.**

Die Deka Immobilien Investment GmbH und die in diesem Informationsdokument beschriebenen Fondsanteile sind und werden nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die durch dieses Informationsdokument angebotenen Anteile sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den Vereinigten Staaten von Amerika (welcher Begriff auch die Bundesstaaten, Territorien und Besitzungen der Vereinigten Staaten sowie den District of Columbia umfasst) oder an bzw. zugunsten von US-Personen, wie in Regulation S unter dem United States Securities Act von 1933 in der geltenden Fassung definiert, bestimmt und werden nicht registriert.

US-Personen sind natürliche Personen, die ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten von Amerika haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften (juristische Personen) sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der Vereinigten Staaten von Amerika bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet wurden.

Dementsprechend werden Anteile in den Vereinigten Staaten von Amerika und an oder für Rechnung von US-Personen weder angeboten noch verkauft. Spätere Übertragungen von Anteilen in die Vereinigten Staaten von Amerika bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Dieses Informationsdokument darf nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an US-Personen verbreitet werden. Die Verteilung dieses Informationsdokuments und das Angebot bzw. der Verkauf der Anteile können auch in anderen Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen sein.

Die in diesem Informationsdokument genannten Informationen und das Spezial-AIF-Sondervermögen sind nicht für den Vertrieb an natürliche oder juristische Personen bestimmt, die in Frankreich ansässig sind.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### I. Allgemeiner Teil

**Der Kauf und Verkauf von Anteilen an dem Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen erfolgt auf der Grundlage dieses Informationsdokumentes, der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung sowie der gesonderten Vereinbarung mit dem jeweiligen Anleger (Anlegervereinbarung). Das Informationsdokument besteht aus einem Allgemeinen und einem Besonderen Teil. Dieses Informationsdokument ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit dem letzten Jahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss in der geltenden Fassung kostenlos zur Verfügung zu stellen.**

**Von diesem Informationsdokument abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Informationsdokument enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.**

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 22 Abs. 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ ist der Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggf. dem Gesetz über die Zwangsvollstreckung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Gesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Die Deka Immobilien Investment GmbH hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

#### **Die Kontaktdaten lauten:**

Büro der Ombudsstelle des BVI,  
Bundesverband Investment und Asset  
Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin,  
Tel.: (030) 6449046-0,  
Telefax: (030) 6449046-29,  
Email: info@ombudsstelle-investmentfonds.de,  
www.ombudsstelle-investmentfonds.de.

Verbraucher sind natürliche Personen, die in das Spezial-AIF-Sondervermögen zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

Die zum Spezial-AIF-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Der Anleger wird durch den Erwerb der Anteile Treugeber und hat schuldrechtliche Ansprüche gegen die Gesellschaft. Mit den Anteilen sind keine Stimmrechte verbunden.

Der jeweils gültige Jahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle.

### 1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das im Besonderen Teil dieses Informationsdokuments näher beschriebene Spezial-AIF-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt) ist die am 29. November 1966 gegründete Deka Immobilien Investment GmbH (nachstehend „Gesellschaft“, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „Deka Immobilien“ genannt) mit Sitz in 60329 Frankfurt am Main, Taunusanlage 1. Deka Immobilien ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle sind im Anhang des Informationsdokumentes dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von Fonds ergeben, die nicht der OGAW-Richtlinie entsprechen, sogenannte Alternativen Investmentvermögen („AIF“), und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Werts der Portfolios allerverwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese Eigenmittel sind von dem angegebenen Kapital umfasst.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 2. Verwahrstelle

#### 2.1. 2.1 Identität der Verwahrstelle

Für das Sondervermögen „**Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa**“ hat die DekaBank Deutsche Girozentrale mit Sitz in Frankfurt am Main und Berlin das Amt der Verwahrstelle übernommen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist eine Tochtergesellschaft der DekaBank Deutsche Girozentrale, woraus sich Interessenkonflikte ergeben können (siehe Abschnitt 13 "Interessenkonflikte"). Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden sich am Schluss dieses Informationsdokuments. Informationen zu den Gründen, aus denen die DekaBank Deutsche Girozentrale als Verwahrstelle bestimmt wurde, übermittelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Verlangen des Anlegers.

#### 2.2. Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die zu Investmentzwecken oder im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des KAGB, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagenzertifikate des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Verwahrstelle auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten oder in Sperrdepots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem KAGB und den Anlagebedingungen vereinbar ist. Wenn dies der Fall ist, hat sie die Zustimmung zur Anlage zu erteilen.

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

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

#### 2.3. Unterverwahrung

Die Verwahrstelle überträgt die Verwahrung von verwahrfähigen Vermögensgegenständen für inländische (Girosammelverwahrung) und ausländische (Wertpapierrechnung) Vermögensgegenstände an folgende Unterverwahrer:

- J.P. Morgan AG, Frankfurt am Main und
- Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main.

Potentielle Interessenkonflikte wurden für diese Dienstleister nicht identifiziert.

Die übertragenen Aufgaben sind:

- Verwahrung der Wertpapiere,
- Verwaltung der Wertpapiere,
- Abwicklung der Wertpapierhandelsgeschäfte und Ausführung von Wertpapierlieferungen (Ein- und Ausgänge).

#### 2.4. Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Sondervermögen und dessen Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat.

#### 2.5. Zusätzliche Informationen

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

### 3. Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Sondervermögens sind für professionelle Anleger und semiprofessionelle Anleger bestimmt, soweit die Anlagebedingungen des Sondervermögens nicht weitere Einschränkungen vorsehen (ggf. insbesondere Höchstgrenze von 100 Anlegern). Die Anteile des Sondervermögens eignen sich besonders für professionelle und semiprofessionelle Anleger mit geringer bis mittlerer Risikobereitschaft.

**Empfohlen ist ein Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren.**

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 4. Risikohinweise für das Sondervermögen

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

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

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

Der Anleger sollte neben den folgenden Risikohinweisen die sich für das Spezial-AIF-Sondervermögen Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa insbesondere ergebenden Risikohinweise im Besonderen Teil in Abschnitt beachten.

#### 4.1. Risiken einer Fondsanlage

Die untenstehenden 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

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Sondervermögens, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr ge-

langten Anteile. Der Wert des Sondervermögens entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Fondsvermögen abzüglich der Summe der Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Sondervermögens. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Sondervermögens abhängig. Schwankungen entstehen bei Anteilen an Immobilien-Investmentvermögen unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Sinkt der Wert dieser Vermögensgegenstände oder steigt der Wert der Verbindlichkeiten, so fällt der Fondsanteilwert.

#### 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. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum vom Anleger gewünschten Zeitpunkt liquidiert werden können. Auch im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Der Anteilpreis nach Wiederaufnahme der Anteilrücknahme kann niedriger liegen, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

Die Gesellschaft ist zudem verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahl begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann der Anteilwert sinken. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Sondervermögens führen, etwa wenn die für die Wiederaufnahme der Anteilrücknahme erforderliche Liquidität durch Veräußerung von Immobilien nicht beschafft werden kann. Eine Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit, ggf. mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann und ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Die Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurücknehmen.

### **Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen**

Die Gesellschaft kann – unter den im Besonderen Teil dargelegten Maßgaben – die Anlagebedingungen ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Sondervermögens ändern oder sie kann die dem Sondervermögen zu belastenden Kosten erhöhen.

### **Auflösung des Fonds**

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Sondervermögen geht - sofern mit den Anlegern keine Einigung über eine Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft erzielt wird- grundsätzlich nach Ablauf der Kündigungsfrist auf die Verwahrstelle über. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Verwahrstelle können dem Sondervermögen andere Steuern als deutsche Ertragssteuern belastet werden. Wenn die Fondsanteile nach Beendigung des Liquidationsverfahrens aus dem Depot des Anlegers ausgebucht werden, kann der Anleger mit Ertragssteuern belastet werden.

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

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens auf mit Zustimmung der Anleger auf ein anderes Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine

Anteile in diesem Fall kostenlos in Anteile des anderen Sondervermögens, umtauschen. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen.

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

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

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

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Sondervermögens kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Es bestehen keine Garantien der Gesellschaft oder Dritter hinsichtlich einer bestimmten Mindestzahlung bei Rückgabe oder eines bestimmten Anlageerfolgs des Fonds. Ein gegebenenfalls bei Erwerb oder Rückgabe von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. 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.

### **4.2. Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds (Marktrisiko)**

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

### **Wesentliche Risiken aus der indirekten Investition in Immobilien, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht**

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

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

- Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.
- Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Es besteht daneben das Risiko, dass die Immobilien von Natur- oder Umweltkatastrophen direkt oder indirekt beeinträchtigt 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.
- Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.
- Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung ergeben. Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken werden nach Möglichkeit durch entsprechende Regelungen mit den Vertragspartnern und deren sorgfältige Auswahl entgegengewirkt. Auf verbleibende Risiken ist hier jedoch ebenso hinzuweisen wie darauf, dass der Erfolg der Erstvermietung von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig ist.
- Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Gutachten externer Bewerter bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.
- Beim Erwerb von Immobilien im Ausland sind Risiken, die sich aus der Belegenheit der Immobilien ergeben (z. B. abweichende Rechts- und Steuersysteme, unterschiedliche Interpretationen von Doppelbesteuerungsabkommen, unterschiedliche Auffassungen bei der Ermittlung von Verrechnungspreisen bzw. bei der Einkünfteabgrenzung und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. Zudem kann sich die Entwicklung der Rechtsprechung nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilien-Investitionen auswirken. Auch sind bei ausländischen Immobilien das erhöhte Verwaltungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken.
- Zudem können sich Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und Entwicklung der Rechtsprechung im In- und Ausland nachteilig oder vorteilhaft auf die Immobilien-Investitionen auswirken.
- Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.
- 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.
- Immobilieninvestitionen im Ausland 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). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

von Fremdfinanzierungen – im Ausland häufig der Fall – eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker von Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss, 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

### Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen auch Risiken enthalten.

#### ▪ Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

#### ▪ Kapitalmarktrisiko

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

#### ▪ Kursänderungsrisiko von Aktien

Aktien unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwick-

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

Am 26. Juli 2016 wurde das Investmentsteuerreformgesetz verkündet, mit dem u.a. das Investmentsteuergesetz und das Einkommensteuergesetz geändert wurden. Danach ist zur Vermeidung von Steuergestaltungen (sog. Cum/Cum-Geschäfte) eine Regelung vorgesehen, nach der Dividenden deutscher Aktien und Erträge deutscher eigenkapitalähnlicher Genussrechte mit definitiver Kapitalertragsteuer belastet werden. Diese Regelung ist – anders als der Hauptteil dieses Gesetzes – bereits zum 1. Januar 2016 rückwirkend in Kraft getreten. Sie lässt sich wie folgt zusammenfassen.

Anders als bisher sollen deutsche Fonds unter bestimmten Voraussetzungen auf der Fondseingangsseite mit einer definitiven deutschen Kapitalertragsteuer in Höhe von 15% auf die Bruttodividende belastet werden. Dies soll dann der Fall sein, wenn deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds nicht ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge (= 91-Tageszeitraum) gehalten werden und in diesen 45 Tagen nicht ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken von 70% bestehen („45-Tage-Regelung“). Auch eine Verpflichtung zur unmittelbaren oder mittelbaren Vergütung der Kapitalerträge an eine andere Person (z.B. durch Swaps, Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte) führt zur Kapitalertragssteuerbelastung.

In diesem Rahmen können Kurssicherungs- oder Termingeschäfte schädlich sein, die das Risiko aus deutschen Aktien oder deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten unmittelbar oder mittelbar absichern. Kurssicherungsgeschäfte über Wert- und Preisindizes gelten dabei als mittelbare Absicherung. Falls nahestehende Personen an dem Fonds beteiligt sind, können deren Absicherungsgeschäfte ebenfalls schädlich sein.

Hieraus ergeben sich verschiedene Risiken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anteilpreis eines Fonds vergleichsweise niedriger ausfällt, wenn für eine mögliche Steuerschuld des Fonds Rückstellungen gebildet werden. Selbst wenn die Steuerschuld nicht entsteht und deshalb Rückstellungen

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

aufgelöst werden, kommt ein vergleichsweise höherer Anteilpreis möglicherweise nicht den Anlegern zugute, die im Zeitpunkt der Rückstellungsbildung an dem Fonds beteiligt waren. Zweitens könnte die Neuregelung um den Dividendenstichtag dazu führen, dass die Kauf- und Verkaufspreise für betroffene Aktien stärker als sonst auseinander laufen, was insgesamt zu unvorteilhafteren Marktkonditionen führen kann.

### Zinsänderungsrisiko

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere.

Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-) Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

### ▪ Risiko von negativen Habenzinsen

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

### ▪ Risiken im Zusammenhang mit Derivatgeschäften

Die Gesellschaft darf für den Fonds Derivatgeschäfte abschließen. Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes vermindern. Vermindert sich der Wert bis zur Wertlosigkeit, kann die Gesellschaft gezwungen sein, die erworbenen Rechte verfallen zu lassen. Durch Wertänderungen des einem Swap

zugrunde liegenden Vermögenswertes kann der Fonds ebenfalls Verluste erleiden.

- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Fondsvermögens 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 Fonds gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass der Fonds 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 Fonds erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.
- Bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass die Gesellschaft für Rechnung des Fonds 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 Fonds Verluste erleiden. Das Risiko des Verlusts ist bei Abschluss des Terminkontrakts nicht bestimmbar.
- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.
- Die von der Gesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
- Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden bzw. müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.
- Durch die Verwendung von Derivaten können potenzielle Verluste entstehen, die nicht vorhersehbar sind und sogar die für das Derivatgeschäft eingesetzten Beträge überschreiten können.

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

- Es kann ein organisierter Markt fehlen, so dass die Gesellschaft die für Rechnung des Fonds 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.

### ▪ Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

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

### ▪ Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen über Wertpapiere, so überträgt sie diese an einen Darlehensnehmer, der nach Beendigung des Geschäfts Wertpapiere in gleicher Art, Menge und Güte zurück überträgt (Wertpapierdarlehen). Die Gesellschaft hat während der Geschäftsdauer keine Verfügungsmöglichkeit über verliehene Wertpapiere. Verliert das Wertpapier während der Dauer des Geschäfts an Wert und die Gesellschaft will das Wertpapier insgesamt veräußern, so muss sie das Darlehensgeschäft kündigen und den üblichen Abwicklungszyklus abwarten, wodurch ein Verlustrisiko für das Sondervermögen entstehen kann.

Hat die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Wertpapiere darlehensweise für eine bestimmte Laufzeit übertragen, so erhält sie die verliehenen Wertpapiere erst zum vereinbarten Termin zurück, der bis zu dreißig Tage nach Übertragung liegen kann. Eine frühere Kündigung des Geschäfts kann nicht oder nur zu erheblichen Kosten möglich sein. Hierdurch kann sich das Verlustrisiko für den Fonds erhöhen.

### ▪ Risiken bei Pensionsgeschäften

Gibt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so verkauft sie diese und verpflichtet sich, sie gegen Aufschlag nach Ende der Laufzeit zurückzukaufen. Der zum Laufzeitende vom Verkäufer zu zahlende Rückkaufpreis nebst Aufschlag wird bei Abschluss des Geschäftes festgelegt. Sollten die in Pension gegebenen Wertpapiere während der Geschäftslaufzeit an Wert verlieren und die Gesellschaft sie zur Begrenzung der Wertverluste veräußern wollen, so kann sie dies nur durch die Ausübung des vorzeitigen Kündigungsrechts tun. Die vorzeitige Kündigung des Geschäfts kann mit finanziellen Einbußen für den Fonds einhergehen. Zudem kann sich herausstellen, dass der zum Laufzeitende zu zahlende Aufschlag höher ist als die Erträge, die die Gesellschaft durch die Wiederanlage der als Verkaufspreis erhaltenen Barmittel erwirtschaftet hat. Ist das von der Gesellschaft abgeschlossene Pensionsgeschäft nicht jederzeit kündbar, so kann die Gesellschaft gegebenenfalls Wertverluste nicht begrenzen. Hierdurch kann sich das Verlustrisiko für den Fonds erhöhen.

Nimmt die Gesellschaft Wertpapiere in Pension, so kauft sie diese und muss sie am Ende einer Laufzeit wieder verkaufen. Der Rückkaufpreis wird bereits bei Geschäftsabschluss festgelegt. Die in Pension genommenen Wertpapiere dienen als Sicherheiten für die Bereitstellung der Liquidität an den Vertragspartner. Etwaige Wertsteigerungen der Wertpapiere kommen dem Sondervermögen nicht zugute.

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

Die Gesellschaft erhält für Derivatgeschäfte, Wertpapierdarlehens- und Pensionsgeschäfte Sicherheiten. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebenen Wertpapiere können im Wert steigen. Die gestellten Sicherheiten könnten dann nicht mehr ausreichen, um den Lieferungs- bzw. Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft gegenüber dem Kontrahenten in voller Höhe abzudecken.

Die Gesellschaft kann Barsicherheiten auf Sperrkonten, in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen oder Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, müssen jedoch von der Gesellschaft für das Sondervermögen in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurück gewährt werden. Die Gesellschaft kann damit verpflichtet sein, für Rechnung des Sondervermögens die Sicherheiten auf den gewährten Betrag wieder aufzustocken und den durch die Anlage erlittenen Verlust auszugleichen.

### ▪ Inflationsrisiko

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

### ▪ Währungsrisiko

Vermögenswerte des Sondervermögens können in anderen Währungen als der Fondswährung angelegt sein. Das Sondervermögen erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert solcher Anlagen und somit auch der Wert des Fondsvermögens.

Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen, für Rechnung des Sondervermögens, Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen. Diese Währungskurssicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Fondsvermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kurssicherungsgeschäfte

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis des Sondervermögens.

### ▪ **Konzentrationsrisiko**

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Anlage in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt. Dann ist das Sondervermögen von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

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

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

Offene Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Fonds zu veräußern, indem sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des anderen Fonds zurückgibt.

### ▪ **Risiken aus dem Anlagespektrum**

Unter Beachtung der durch das Gesetz und die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die für den Fonds einen sehr weiten Rahmen vorsehen, kann die tatsächliche Anlagepolitik auch darauf ausgerichtet sein, schwerpunktmäßig Vermögensgegenstände z. B. nur weniger Branchen, Märkte oder Regionen/Länder zu erwerben. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit Risiken (z. B. Marktengte, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein.

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Fonds beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen,

dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass die Gesellschaft die Rückgabeverlangen von Anlegern vorübergehend nicht nachkommen kann oder dass die Gesellschaft gezwungen ist, den Fonds aufzulösen und dem Anleger die Vermögensgegenstände im Wege der Sachauskehrung zu übertragen. 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 Nettoinventarwert des Fonds und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, 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 Rücknahme und im Extremfall zur anschließenden Auflösung des Fonds und Sachauskehr der Vermögensgegenstände führen.

### ▪ **Risiken durch vermehrte Rückgaben oder Ausgabe neuer Anteile**

Durch die Ausgabe neuer Anteile und Anteilrückgaben fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu oder vom Fondsvermögen Liquidität ab.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien-Investmentvermögen angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

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

### ▪ **Besondere Risiken aus der Anlage in Immobilien-Investmentvermögen**

Die Rückgabe von Anteilen an Immobilien-Investmentvermögen kann erheblichen Restriktionen, insbe-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

sondere hinsichtlich der Einhaltung einer Mindesthaltfrist und einer Rückgabekündigungsfrist unterliegen. Ohne Einhaltung dieser Fristen kann die Rücknahme durch das Immobilien-Investmentvermögen verweigert oder nur unter Hinnahme von Rücknahmegebühren gestattet sein. Nach Ablauf der Fristen wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt, der unter Umständen niedriger ist, als z.B. bei Ankündigung der Rückgabe. Bei einer Veräußerung der Anteile über eine Börse ist die Gesellschaft zwar nicht an die Fristen gebunden, muss aber unter Umständen deutliche Wertabschläge hinnehmen.

Im Unterschied zu anderen Arten von Investmentvermögen kann die Rücknahme der Anteile an einem Immobilien-Investmentvermögen auch dann bis zu drei Jahre ausgesetzt werden, wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die liquiden Mittel des Immobilien-Investmentvermögens zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausgezahlt, der unter Umständen niedriger ist, als vor der Rücknahmeaussetzung. Falls nach Ablauf der drei Jahre noch nicht ausreichend liquide Mittel vorhanden sind, wird das Immobilien-Investmentvermögen aufgelöst. Der Abwicklungserlös für die Anleger kann niedriger sein als der Rückgabepreis der Anteile an dem Fonds. Die genannten Fristen können sich u.U. noch verlängern, wenn die diese Investmentvermögen verwaltende Gesellschaft die Verwaltung kündigt.

### ▪ Risiko aus der Anlage in andere Vermögensgegenstände

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

### ▪ Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Kredite aufnehmen. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft keinen entsprechenden Kredit aufnehmen oder einen Kredit nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzu-

reichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Sondervermögens auswirken, mit der Folge, dass die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

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

Nach der Anlagestrategie sollen Investitionen für das Sondervermögen 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 Fonds kommen. Das Sondervermögen 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 Fonds gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Sondervermögens nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### 4.3. Kontrahentenrisiken inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile am Sondervermögen zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei oder ein zentraler Kontrahent ausgefallen ist und dadurch der Wert des Fondsvermögens beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in das Sondervermögen investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück erhalten.

### ▪ Adressenausfallrisiko / Gegenpartei-Risiken (außer zentrale Kontrahenten)

Durch den Ausfall eines Ausstellers (Emittenten) oder eines Vertragspartners (Kontrahenten), gegen den das Sondervermögen Ansprüche hat, können für das Sondervermögen Verluste entstehen. Das Emittentenrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Emittenten, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Sondervermögens geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung eines Sondervermögens geschlossen werden.

### ▪ Risiko durch zentrale Kontrahenten

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – „CCP“) tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für den Fonds ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Fi-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

nanzinstrumente. 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 ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für das Sondervermögen betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für das Sondervermögen entstehen, die nicht abgesichert sind.

### ▪ **Adressenausfallrisiken bei Pensionsgeschäften**

Bei Pensionsgeschäften erfolgt die Stellung der Sicherheiten durch die Gegenleistung des Vertragspartners. Bei Ausfall des Vertragspartners während der Laufzeit des Pensionsgeschäfts hat die Gesellschaft ein Verwertungsrecht hinsichtlich der in Pension genommenen Wertpapiere bzw. Barmittel. Ein Verlustrisiko für den Fonds kann daraus folgen, dass die gestellten Sicherheiten wegen der zwischenzeitlichen Verschlechterung der Bonität des Emittenten bzw. steigender Kurse der in Pension gegebenen Wertpapiere nicht mehr ausreichen, um den Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft der vollen Höhe nach abzudecken.

### ▪ **Adressenausfallrisiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften**

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen über Wertpapiere, so muss sie sich gegen den Ausfall des Vertragspartners ausreichende Sicherheiten gewährleisten lassen. Der Umfang der Sicherheitsleistung entspricht mindestens dem Kurswert der als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere. Der Darlehensnehmer hat weitere Sicherheiten zu stellen, wenn der Wert der als Darlehen gewährten Wertpapiere steigt, die Qualität der gestellten Sicherheiten abnimmt oder eine Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse eintritt und die bereits gestellten Sicherheiten nicht ausreichen. Kann der Darlehensnehmer dieser Nachschusspflicht nicht nachkommen, so besteht das Risiko, dass der Rückübertragungsanspruch bei Ausfall des Vertragspartners nicht vollumfänglich abgesichert ist. Werden die Sicherheiten bei einer anderen Einrichtung als der Verwahrstelle des Fonds verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Entleihers außerdem ggf. nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

### ▪ **4.4. Operationelle und sonstige Risiken des Sondervermögens**

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

### ▪ **Risiken durch kriminelle Handlungen, Misstände oder Natur- und Umweltkatastrophen**

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

### ▪ **Länder- oder Transferrisiko**

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung oder -bereitschaft 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 Fonds Anspruch hat, ausbleiben, in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position dem oben dargestellten Währungsrisiko.

### ▪ **Rechtliche und politische Risiken**

Für das Sondervermögen 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 der Gesellschaft für Rechnung des Fonds können von denen in Deutschland zum Nachteil des Fonds 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.

### ▪ **Schlüsselpersonenrisiko**

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

### ▪ **Verwahrrisiko**

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

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

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften über ein elektronisches System besteht das Risiko, dass eine der Vertragspar-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

teilen verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert. Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handeln mit anderen Vermögensgegenständen für den Fonds.

### ▪ Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen

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

### ▪ Steuerliches Risiko wegen fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds

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

## 5. Anlagestrategie und Anlagepolitik

### 5.1. Immobilien-Investmentfondsanteile

Mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens werden in Immobilien-Investmentvermögen angelegt („Zielinvestments“).

Die Zielinvestments sind Investmentvermögen, die den Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nr. 14 lit. c) Anlageverordnung entsprechen, d.h. die Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen darstellen,

a) die überwiegend in Immobilien im Sinne von § 231 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB (das sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzten Grundstücke, Grundstücken im Zustand der Bebauung, unbebaute Grundstücken, Erbbaurechte, Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbau-rechts und Teilerbbaurechts

sowie andere Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und vergleichbare Rechte nach dem Recht anderer Staaten) und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 235 Absatz 1 KAGB anlegen;

b) nach deren Anlagebedingungen die Rückgabe innerhalb einer Frist von sechs Monaten möglich ist; und

c) die nicht von der Deka Immobilien Investment GmbH oder der WestInvest Gesellschaft für Immobilienfonds mbH verwaltet werden.

Die Immobilien der Zielinvestments müssen überwiegend in Staaten belegen sein, die Mitglied im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind. Im Sondervermögen sollen mindestens 85 % der über die Zielinvestments indirekt gehaltenen Immobilien in Europa belegen sein.

Die in den Zielinvestments gehaltenen Immobilien sollen eine Mischung hinsichtlich der gewerblichen Nutzungsarten für Immobilien (Büro, Handel, Logistik und Hotel) vermitteln.

Das Sondervermögen strebt im Rahmen der zulässigen kurzfristigen Kredite nach § 199 KAGB selbst keine Fremdfinanzierung bei dem Erwerb von Vermögensgegenständen an.

Die Kredit- und Belastungsquote der jeweiligen Zielinvestments darf nicht mehr als 50 % des Immobilienvermögens betragen. Kurzfristige Kredite im Sinne von § 199 KAGB sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Nicht für das Sondervermögen erwerbbar sind:

a) Anteile an offenen Immobilien-Publikumsfonds und an Gemischten Sondervermögen, sofern letztere nach ihren Anlagebedingungen mehr als 50 % ihres Inventarwerts in Anteilen an offenen Immobilien-Publikumsfonds halten dürfen, sowie an offenen Immobilien-Publikumsfonds und solchen Gemischten Sondervermögen entsprechende EU- oder ausländische Fonds;

b) Gesellschaftsanteile, Aktien und andere Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente, die nachrangige Forderungen oder Genussrechte darstellen, sofern diese von Anlegern des vorliegenden Sondervermögens oder deren verbundenen Unternehmen im Sinne des § 206 Absatz 7 KAGB ausgegeben worden sind;

c) Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen gemäß § 5 Buchstabe f) AAB dürfen nicht erworben werden, wenn diese Investmentfonds Aktien der Anleger des vorliegenden Sondervermögens oder deren verbundenen Unternehmen im Sinne des § 206 Absatz

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

7 KAGB enthalten. Dies gilt nicht für Anteile an einem Wertpapierindex-OGAW gem. § 209 KAGB sowie einem entsprechenden EU- oder ausländischen Investmentfonds; und

d) Vermögensgegenstände mit Anbindung an Kreditrisiken, insbesondere Asset Backed Securities und Credit Linked Notes.

### 5.2. Weitere Vermögensgegenstände außer Zielinvestments

Neben dem Erwerb von Immobilien -Investmentvermögen sind auch andere Anlagen zulässig und vorgesehen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf höchstens 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens halten in

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapieren
- Derivaten
- Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen gemäß § 5 lit. f) AAB (müssen den Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nummer 15 bis 17 AnlV entsprechen.);
- Schuldscheindarlehen nach Maßgabe des § 198 Nr. 4 KAGB; und
- Unternehmensbeteiligungen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind und nach Maßgabe des § 284 Abs. 3 KAGB erwerbbar sind.
- Beteiligung an Immobiliengesellschaften

### 5.3. Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Abs. 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union („EU“) oder des Abkommens über den EWR getätigt werden. Bei einem Kreditinstitut in einem anderen Staat dürfen nur dann Guthaben gehalten werden, wenn die Bankaufsichtsbestimmungen in diesem Staat nach Auffassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf nur bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

### 5.4. Geldmarktinstrumente

Geldmarktinstrumente sind Instrumente, die üblicherweise auf dem Geldmarkt gehandelt werden sowie verzinsliche Wertpapiere, die zum Zeitpunkt ihres Erwerbs für das Sondervermögen eine Laufzeit bzw. Restlaufzeit von höchstens 397 Tagen

haben. Sofern ihre Laufzeit länger als 12 Monate ist, muss ihre Verzinsung regelmäßig, mindestens einmal in 397 Tagen, marktgerecht angepasst werden. Geldmarktinstrumente sind außerdem verzinsliche Wertpapiere, deren Risikoprofil dem der eben beschriebenen Papiere entspricht. Für das Sondervermögen dürfen Geldmarktinstrumente nur erworben werden,

1. wenn sie an einer Börse in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR zum Handel zugelassen oder dort an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
2. wenn sie außerhalb des EWR an einer Börse zum Handel zugelassen oder an einem organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sofern die BaFin die Wahl der Börse oder des Marktes zugelassen hat,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von einer Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU oder eines Vertragsstaats des Abkommens über den EWR, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
  - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/51/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juli 2003, erstellt und veröffentlicht,
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

- c) um einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll; für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Abs. 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne des vorstehenden Absatzes 1 Nr. 3 bis 6 müssen ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z.B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten, die von einer regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft eines Mitgliedstaates der EU oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne des Absatz 1 Nr. 3 begeben werden, aber weder von diesem Mitgliedstaat oder, wenn dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates garantiert werden, und für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach Absatz 1 Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach vorstehendem Absatz 1 Nr. 3 außer Geldmarktinstrumenten, die von der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines Mitgliedstaates der EU begeben oder garantiert wurden, gilt Artikel 5 Absatz 4 der Richtlinie 2007/16/EG. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten nach dem vorstehenden Absatz 1 Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der Bundesanstalt denjenigen des Europäischen Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden, Artikel 6 der Richtlinie 2007/16/EG.

Bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

### 5.5. Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

Sofern im Besonderen Teil keine abweichenden Angaben enthalten sind, gilt:

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens

erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Gesellschaft darf höchstens den im Besonderen Teil angegebenen Anteil des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen anlegen („Kombinationsgrenze“):

- von ein und derselben Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, Wertpapierdarlehen und Wertpapierpensionsgeschäften.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 206 Abs. 2 KAGB (siehe unter 5.2.2., unter Ziffer 3) darf eine Kombination der in Satz 1 genannten Vermögensgegenstände 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben von dieser Kombinationsgrenze in jedem Fall unberührt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, Europäische Gemeinschaften, Mitgliedstaaten der EU oder deren Gebietskörperschaften, andere Vertragsstaaten des Abkommens über den EWR, Drittstaaten oder internationale Organisationen, denen mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört.

In Pfandbriefen und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR ausgegeben worden sind, darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils bis zu 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen, wenn die Kreditinstitute auf Grund gesetzlicher Vorschriften zum Schutz der Inhaber dieser Schuldverschreibungen einer besonderen öffentlichen Aufsicht unterliegen und die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen aufgenommenen Mittel nach den gesetzlichen Vorschriften in Vermögenswerten angelegt werden, die während der gesamten Laufzeit der Schuldverschreibungen die sich aus ihnen ergebenden Verbindlichkeiten ausreichend decken und die bei einem Ausfall des Ausstellers vorrangig für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind.

### 5.6. Mindestliquidität

Das Vorhalten einer bestimmten, täglich verfügbaren Mindestliquidität ist nicht vorgesehen.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 5.7. Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

### 5.8. Derivate zu Absicherungszwecken

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

Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Abs. 2 KAGB festgesetzten Marktrisikoobergrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung (DerivateV) nutzen.

Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an.

Sofern und solange die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von den Vermögensgegenständen zur Liquiditätsanlage (mit Ausnahme von Bankguthaben) und gegebenenfalls zusätzlichen Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen erworben werden dürfen sowie

- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen,

(im Folgenden „zulässige Basiswerte“ genannt).

Komplexe Derivate, die von den zulässigen Basiswerten abgeleitet sind, dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

#### Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf zulässige Basiswerte;
- b) Optionen oder Optionsscheine zulässige Basiswerte, wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und

- bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf zulässige Basiswerte, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile dürfen nicht abgeschlossen werden.

Geschäfte über Derivate dürfen nur zu Zwecken der Absicherung von im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenständen, Zinsänderungs- und Währungsrisiken getätigt werden.

Das KAGB und die Derivate-Verordnung sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisikopotenzial eines Sondervermögens durch den Einsatz von Derivaten zu verdoppeln. Unter dem Marktrisiko versteht man das Risiko, das sich aus der ungünstigen Entwicklung von Marktpreisen für das Sondervermögen ergibt. Da das Sondervermögen Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen darf, kommt eine entsprechende Hebelung hier nicht in Frage.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf jederzeit vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Ein solcher Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Gesellschaft hat einen solchen Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzuzeigen und im nächstfolgenden Jahresbericht bekannt zu machen.

Sofern und solange die Kapitalverwaltungsgesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – zu Absicherungszwecken in jegliche Derivate investieren, die von zulässigen Basiswerten abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei den vorgenannten Geschäften von den in den „Allgemeinen“ und „Besonderen Anlagebedingungen“ und in diesem Informationsdokument genannten Anlagezielen abweichen. Die mit dem Einsatz von Derivaten verbundenen Risiken werden durch ein Risikomanagement-Verfahren gesteuert, das es erlaubt, das mit der Anlageposition verbundene Risiko sowie den jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Anlageportfolios jederzeit zu überwachen.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Einzelheiten zur weiteren Verfahrensweise bei Verwendung des qualifizierten Ansatzes wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei einem Wechsel vom einfachen zum qualifizierten Ansatz im Jahresbericht mitteilen, insbesondere hinsichtlich der Hebelwirkung und des Vergleichsvermögens.

### 5.9. Optionsgeschäfte

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

Bei der Verwendung des qualifizierten Ansatzes darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft derartige Geschäfte auf der Basis von Investmentanteilen tätigen, die sie direkt für das Sondervermögen erwerben dürfte. Das heißt, sie darf das Recht erwerben, zu einem bestimmten von vornherein vereinbarten Preis Anteile an anderen Sondervermögen zu erwerben oder zu veräußern. Sie darf entsprechende Rechte auch an Dritte verkaufen.

#### Im Einzelnen gilt Folgendes:

Der Kauf einer Verkaufsoption (Wählerposition in Geld – Long Put) berechtigt den Käufer, gegen Zahlung einer Prämie vom Verkäufer, die Abnahme bestimmter Vermögensgegenstände zum Basispreis oder die Zahlung eines entsprechenden Differenzbetrages zu verlangen. Durch den Kauf solcher Verkaufsoptionen können z. B. im Fonds befindliche Wertpapiere innerhalb der Optionsfrist gegen Kursverluste gesichert werden. Fallen die Wertpapiere unter den Basispreis, so können die Verkaufsoptionen ausgeübt und damit über dem Marktpreis liegende Veräußerungserlöse erzielt werden. Anstatt die Option auszuüben, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft das Optionsrecht auch mit Gewinn veräußern.

Dem steht das Risiko gegenüber, dass die gezahlten Optionsprämien verloren gehen, wenn eine Ausübung der Verkaufsoptionen zum vorher festgelegten Basispreis wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, da die Kurse entgegen den Erwartungen nicht gefallen sind. Derartige Kursänderungen der dem Optionsrecht zugrunde liegenden Wertpapiere können den Wert des Optionsrechtes überproportional bis hin zur Wertlosigkeit mindern. Angesichts der begrenzten Laufzeit kann nicht darauf vertraut werden, dass sich der Preis der Optionsrechte rechtzeitig wieder erholen wird. Bei den Gewinnerwartungen müssen die mit dem Erwerb sowie der Ausübung oder dem

Verkauf der Option bzw. dem Abschluss eines Gegengeschäftes (Glattstellung) verbundenen Kosten berücksichtigt werden. Erfüllen sich die Erwartungen nicht, so dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

### 5.10. Terminkontrakte

Terminkontrakte sind für beide Vertragspartner unbedingt verpflichtende Vereinbarungen, zu einem bestimmten Zeitpunkt, dem Fälligkeitsdatum, oder innerhalb eines bestimmten Zeitraumes eine bestimmte Menge eines bestimmten Basiswertes (z. B. Anleihen, Aktien) zu einem im Voraus vereinbarten Preis (Ausübungspreis) zu kaufen bzw. zu verkaufen. Dies geschieht in der Regel durch Vereinnahmung oder Zahlung der Differenz zwischen dem Ausübungspreis und dem Marktpreis im Zeitpunkt der Glattstellung bzw. Fälligkeit des Geschäftes.

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

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

Die Gesellschaft darf Wertpapier-Terminkontrakte nur veräußern, wenn zum Zeitpunkt des Abschlusses und während der Laufzeit des Wertpapier-Terminkontraktes in Höhe des anzurechnenden Wertes mit einem mindestens gleich hohen Zinsänderungsrisiko zum Sondervermögen gehören.

### 5.11. Swaps

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

- Zins-
- Währungs-
- Credit Default-Swapgeschäfte

abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

### 5.12. Swaptions

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

### 5.13. Credit Default Swaps

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

### 5.14. In Wertpapieren verbriefte Derivate

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

### 5.15. Notierte und nichtnotierte Derivate

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Geschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertrags-

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

### 5.16. Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungschancen und -risiken. Auch ist zu berücksichtigen, dass Anlagen in Fremdwährung einem so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

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

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

### 5.17. Wertpapierdarlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens nur auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Gesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurück übertragen wer-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

den. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder nach Kündigung Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen. Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente übereignet oder verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Verwahrstelle oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten unterhalten werden. Alternativ können diese Guthaben in der Währung des Guthabens in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind, in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend von der Bundesanstalt erlassenen Richtlinien oder im Wege eines Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet, angelegt werden.

Zur Sicherheit übereignete Wertpapiere müssen bei der Verwahrstelle oder mit deren Zustimmung bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden. Die Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Die Gesellschaft kann sich auch eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darle-

hensnehmer-Grenze von 10 Prozent auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Die hier beschriebenen Darlehensgeschäfte werden getätigt, um für den Fonds zusätzliche Erträge in Form des Leiheentgelts zu erzielen.

### 5.18. Wertpapierpensionsgeschäfte

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Fonds gegen Entgelt auf einen Pensionsnehmer übertragen (einfaches Pensionsgeschäft), als auch Wertpapiere im Rahmen der jeweils geltenden Anlagegrenzen in Pension nehmen (umgekehrtes Pensionsgeschäft). Die Gesellschaft hat die Möglichkeit, das Pensionsgeschäft jederzeit zu kündigen; dies gilt nicht für Pensionsgeschäfte mit einer Laufzeit von bis zu einer Woche. Bei Kündigung eines einfachen Pensionsgeschäfts ist die Gesellschaft berechtigt, die in Pension gegebenen Wertpapiere zurückzufordern. Die Kündigung eines umgekehrten Pensionsgeschäfts kann entweder die Rückerstattung des vollen Geldbetrags oder des angelaufenen Geldbetrags in Höhe des aktuellen Marktwertes zur Folge haben. Pensionsgeschäfte sind nur in Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Dabei übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen oder den Geldbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

Die Verwahrung der Vermögensgegenstände steht im Ermessen des Entleihers.

Pensionsgeschäfte werden getätigt, um für den Fonds zusätzliche Erträge zu erzielen (umgekehrtes Pensionsgeschäft), oder um zeitweise zusätzliche Liquidität im Fonds zu schaffen (einfaches Pensionsgeschäft).

An der Durchführung der Pensionsgeschäfte sind folgende externe Unternehmen beteiligt:

#### ■ Deka Investment GmbH

Deka Investment GmbH, Gesellschaft und Verwahrstelle sind verbundene Unternehmen innerhalb derselben Unternehmensgruppe. Die sich daraus ergebenden Risiken und Interessenkonflikte und der Umgang mit ihnen sind in Abschnitt 12 "Auslagerung und Dienstleister" und Abschnitt 13 "Interessenkonflikte" dargestellt.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 5.19. Sicherheitenstrategie

Im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften nimmt die Gesellschaft auf Rechnung des Fonds Sicherheiten entgegen. Die Sicherheiten dienen dazu, das Ausfallrisiko des Vertragspartners dieser Geschäfte ganz oder teilweise zu reduzieren.

### 5.20. Arten der zulässigen Sicherheiten

Zulässige Sicherheiten sind Barsicherheiten, Aktien, Staatsanleihen, Anleihen anderer Gebietskörperschaften und supranationaler Organisationen, Unternehmensanleihen sowie deutsche öffentliche oder Hypothekendarlehen. Weitere Restriktionen hinsichtlich zulässiger Währungen, Ratinganforderungen an Emission bzw. Emittent sowie Zugehörigkeit zu ausgewählten Indizes (bei Aktien) stellen sicher, dass ausschließlich Sicherheiten hohe Qualität Verwendung finden.

### 5.21. Umfang der Besicherung

Wertpapier-Darlehensgeschäfte werden in vollem Umfang besichert. Der Kurswert der als Darlehen übertragenen Wertpapiere bildet dabei zusammen mit den zugehörigen Erträgen den Sicherungswert. Die Leistung der Sicherheiten durch den Darlehensnehmer darf den Sicherungswert zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten.

Im Übrigen müssen Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte in einem Umfang besichert sein, der sicherstellt, dass der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko des jeweiligen Vertragspartners fünf Prozent des Wertes des Fonds nicht überschreitet. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko zehn Prozent des Wertes des Fonds

### 5.22. Sicherheitenbewertung und Strategie für Abschlüsse der Bewertung (Haircut-Strategie)

Von den gestellten Sicherheiten werden Abschlüsse (sog. Haircuts) berechnet, um den Marktpreisrisiken, Wechselkursrisiken sowie Liquiditätsrisiken der zu Grunde liegenden Sicherheiten Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft verfolgt eine Haircut-Strategie, in der abhängig von der Art der jeweiligen Sicherheit unterschiedliche Haircuts zu berücksichtigen sind. Die Höhe der Haircuts ist so gewählt, dass bei Ausfall eines Kontrahenten hierdurch innerhalb des Verwertungszeitraums auftretende Wertschwankungen der Sicherheiten in der Regel abgedeckt sind.

### 5.23. Anlage von Sicherheiten

Barsicherheiten in Form von Bankguthaben dürfen auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle des Fonds oder mit ihrer Zustimmung bei einem anderen Kreditinstitut gehalten werden. Die Wiederranlage darf nur in Staatsanleihen von hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur erfolgen. Zudem können Barsicherheiten im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäfts mit einem Kreditinstitut angelegt werden, wenn die Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens jederzeit gewährleistet ist.

Die Gesellschaft kann für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen von Derivate-, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften Wertpapiere als Sicherheit entgegen nehmen. Wenn diese Wertpapiere als Sicherheit übertragen wurden, müssen sie bei der Verwahrstelle verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Rahmen von Derivatgeschäften als Sicherheit verpfändet erhalten, können sie auch bei einer anderen Stelle verwahrt werden, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist. Eine Wiederverwendung der Wertpapiere ist nicht zulässig.

### 5.24. Einsatz von Leverage

Leverage bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Sondervermögens und seinem Nettoinventarwert. Jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens erhöht, wirkt sich auf den Leverage aus. Solche Methoden sind Kreditaufnahme, Wertpapierdarlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrades. Die Möglichkeit der Nutzung von Derivaten und zur Kreditaufnahme sind im Abschnitt „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ sowie im Unterabschnitt „Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente“ dargestellt.

Der Leverage wird berechnet, indem das Risiko des Sondervermögens (Gesamtexposure) durch dessen Nettoinventarwert dividiert wird. Für diesen Zweck erfolgt die Berechnung des Gesamtexposures nach zwei unterschiedlichen Methoden, d.h. je nach Methode ergibt sich ein unterschiedlicher Wert für das Leverage. Unter Anwendung des Ansatzes der Summe der Nominalen („Bruttomethode“) erfolgt die Berechnung grundsätzlich durch Summierung der absoluten Werte aller Positionen des Fonds ohne Verrechnungen. Unter Anwendung der Commitment-Methode („Nettomethode“) erfolgt die Berechnung unter Berücksichtigung der Absicherungsgeschäfte, d.h. nach Verrechnung von Netting- und Hedging-Effekten.

Die Gesellschaft erwartet, dass - soweit nicht im Besonderen Teil anders angegeben- das Leverage des Fonds nach der Bruttomethode grundsätzlich den Wert von 6,0 (derzeit 3,0) nicht

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

übersteigen wird. Eine Indikation des Risikogehalts des Fonds wird durch die Nettomethode gegeben, da sie auch den Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken angemessen berücksichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass das Leverage des Fonds nach der Nettomethode grundsätzlich den Wert 2,0 nicht übersteigen wird.

Abhängig von den Marktbedingungen kann das Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

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

### 6. Anteile

#### 6.1. Anteilklassen und faire Behandlung der Anleger

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

Die Gesellschaft hat die Anleger des Fonds fair zu behandeln. Sie darf im Rahmen der Steuerung des Liquiditätsrisikos und der Rücknahme von Anteilen die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft die faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe Abschnitt „Ausgabe und Rücknahme von Anteilen“ sowie „Liquiditätsmanagement“.

Eine Vorzugsbehandlung von bestimmten Anlegern findet nicht statt, soweit nicht im Besonderen Teil abweichend geregelt.

#### 6.2. Art und Hauptmerkmale der Anteile

Die Rechte der Anleger werden - soweit nicht im Besonderen Teil abweichend angegeben - ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht bei Globalurkunden nicht. Der Erwerb von Globalanteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Die Anteile lauten auf den Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Anteile enthalten keine Stimmrechte.

#### 6.3. Teilfonds/Master-AIF

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion und nicht Bestandteil eines Master-AIF-Konzepts.

#### 6.4. Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für eine Übertragung der Anteile erforderlich.

#### 6.5. Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen. Die Verwahrstelle gibt sie zum Ausgabepreis aus, der dem zuletzt ermittelten Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) gegebenenfalls (sofern im Besonderen Teil ausgewiesen) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Die weiteren für das AIF-Sondervermögen geltenden Regelungen sind im Besonderen Teil ausgeführt.

#### 6.6. Ausgabe- und Rücknahmepreis

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle zum Monatsultimo den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert.

Ausgabe- und Rücknahmepreise entsprechen dem Anteilwert - gegebenenfalls zuzüglich eines Ausgabeaufschlages bzw. unter Abzug eines Rücknahmeabschlages- und werden kaufmännisch gerundet.

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

#### 6.7. Orderannahme, Kapitalabruf

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie ein Kapitalabrufverfahren etabliert hat, das sicherstellt, dass sich kein Anleger durch den Kauf oder Verkauf von Anteilen Vorteile verschaffen kann. Sie ruft das für Investitionen benötigte Kapital bei den Anlegern ab bzw. initiiert abgestimmte Anteilrücknahmen und legt dabei den Zeitpunkt fest, bis zu dem die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei ihr oder bei der Verwahrstelle abgeschlossen sein müssen. Die Abrechnung von Einzahlungen, die bis zum festgelegten Zeitpunkt bei der

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Verwahrstelle oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingehen, erfolgt zu dem am Eingang gültigen Wertermittlungstag (= Abrechnungstag) zu dem darauf bezogenen Anteilwert. Einzahlungen oder Rückgabeorders, die nach dem Annahmeschluss bei der Verwahrstelle oder bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingehen, werden erst am nächsten Wertermittlungstag (= Abrechnungstag) zu dem dann ermittelten Wert abgerechnet.

### 7. Bewertung

Im Einzelnen wird bei der Bewertung der Vermögensgegenstände wie folgt verfahren:

#### 7.1. Anteile an Immobilien-Investmentvermögen

Anteile an Immobilien-Investmentvermögen werden von der Gesellschaft 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.

#### 7.2. Liquiditätsanlagen

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

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

#### 7.3. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

##### 7.3.1. Nichtnotierte Schuldverschreibungen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagezertifikate), werden die für vergleichbare Schuldverschrei-

bungen 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.

##### 7.3.2. Geldmarktinstrumente

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

##### 7.3.3. Derivate Optionsrechte und Terminkontrakte

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

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

##### 7.3.4. Bankguthaben, Investmentanteile und Wertpapier-Darlehen

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Dabei wird im Einzelfall festgelegt, welcher Marktzins bei der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt wird. Die entsprechenden Zinsforderungen werden zusätzlich angesetzt.

Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewert-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

tet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

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

### **7.3.5. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände**

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der von Bloomberg L.P. veröffentlichten Devisenkurse der Währung in Euro taggleich umgerechnet.

### **7.3.6. Wertpapier-Pensionsgeschäfte**

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

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

### **7.3.7. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände**

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

## **8. Kosten**

### **8.1. Verwaltungs- und sonstige Kosten**

Die Kostenregelung ist im Besonderen Teil dargelegt

### **8.2. Weitere Informationen zu Kosten, Provisionen und Rückvergütungen**

Sofern die Gesellschaft einen Teil der ihr aus dem Sondervermögen geleisteten Vergütungen für wiederkehrende Vergütungen an Vermittler von Anteilen als Vermittlungsfolgeprovision verwendet, ergibt sich dies aus dem Besonderen Teil.

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

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft können im Zusammenhang mit Geschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (Broker research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anleger bei den Anlageentscheidungen verwendet werden.

### **8.3. Besonderheiten bei Investmentanteilen**

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet.

Darüber hinaus werden dem Sondervermögen üblicherweise unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit erworbenen Investmentanteilen anfallende Gebühren, Kosten, Provisionen und sonstige Aufwendungen berechnet. Hierbei handelt es sich typischerweise um Aufwendungen wie z.B. bankübliche Depot- und Kontogebühren, Kosten für den Druck und Versand der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen, der Bekanntmachungen, der Informationen der Anleger mittels dauerhaften Datenträgers, der Prüfung des Sondervermögens,

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Geltendmachung von Rechtsansprüchen, der Rechts- und Steuerberatung, der Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, sowie Gebühren, Steuern und Kosten, die von staatlichen Stellen erhoben werden.

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

### 8.4. Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und den hier beschriebenen erwarteten jährlichen Höchstbetrag für Kosten und Aufwendungen bzw. die Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür kann insbesondere sein, dass der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung, Beratung oder Depotführung) zusätzlich berücksichtigt. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Fondsebene anfallenden Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen.

Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regelmäßigen Kosteninformationen über die bestehende Fondsanlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

### 8.5. Vergütungspolitik

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems. Darüber hinaus gilt für alle Unternehmen der

Deka-Gruppe, zu der die Kapitalverwaltungsgesellschaft gehört, eine Vergütungsrichtlinie, die gruppenweit geltende Standards für die Gestaltung der Vergütungssysteme definiert. Durch die Umsetzung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben für die gesamte Deka-Gruppe soll der nachhaltigen Ausgestaltung der Vergütungssysteme, unter Vermeidung von Fehlanreizen zur Eingehung übermäßiger Risiken, Rechnung getragen werden. Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird mindestens einmal jährlich durch das „Managementkomitee Vergütung“ der DekaBank Deutsche Girozentrale auf ihre Angemessenheit und die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben überprüft. Das Vergütungssystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft umfasst fixe und variable Vergütungselemente sowie monetäre und nicht-monetäre Nebenleistungen. Durch die Festlegung von Bandbreiten und Richtwerten für die Gesamtzielvergütung ist gewährleistet, dass keine signifikante Abhängigkeit von der variablen Vergütung besteht und dass ein angemessenes Verhältnis von variabler zu fixer Vergütung besteht. Die geltenden Bandbreiten und Richtwerte variieren in Abhängigkeit von der Vergütungshöhe und werden auf ihre Marktüblichkeit und Angemessenheit überprüft. Darüber hinaus gilt für alle Mitarbeiter eine gruppenweit einheitliche maximale Obergrenze für den Gesamtbeitrag der variablen Vergütung. Für die Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisikoprofil der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investmentvermögen haben, sowie bestimmte weitere Mitarbeiter („risikorelevante Mitarbeiter“) gelten besondere Regelungen. So wird für diese risikorelevanten Mitarbeiter zwingend ein Anteil von mindestens 40 % der variablen Vergütung über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren aufgeschoben. Der aufgeschobene Anteil der Vergütung ist während dieses Zeitraums risikoabhängig, d.h. er kann im Fall von negativen Erfolgsbeiträgen des Mitarbeiters, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. der von dieser verwalteten Investmentvermögen oder der Deka-Gruppe insgesamt gekürzt werden oder gänzlich entfallen. Jeweils am Ende jedes Jahres der Wartezeit wird der aufgeschobene Vergütungsanteil anteilig unverfallbar und zum jeweiligen Zahlungstermin ausbezahlt.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 9. Ausgabe und Rücknahme, Rücknahmeaussetzung

#### 9.1. Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sind am Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle verfügbar. Die Preise werden regelmäßig auf dem für Investoren des Sondervermögens vorgesehenen Internetportal veröffentlicht. Ist für das Sondervermögen kein Internetportal eingerichtet, erfolgt die Mitteilung in Textform.

#### 9.2. Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

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

#### 9.3. Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger

Die Gesellschaft kann die Rücknahme der Anteile zeitweilig aussetzen, sofern außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen. Außergewöhnliche Umstände liegen insbesondere vor, wenn

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

Die eingezahlten Gelder sind entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Anteilen an Immobilien-Investmentvermögen angelegt. Bei umfangreichen Rücknahmeverlangen können die liquiden Mittel dieser Immobilien-Investmentvermögen, d.h. Bankguthaben und Erlöse aus dem Verkauf der Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Investmentanteile zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht mehr ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Die diese Investmentvermögen verwaltende Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen. Dies kann dann zu einer Rücknahmeaussetzung des hier beschriebenen Sondervermögens führen.

### 10. Liquiditätsmanagement

Die Gesellschaft verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken des Sondervermögens zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Sondervermögens mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten des Sondervermögens deckt. Unter Berücksichtigung im Besonderen Teil dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Sondervermögens: Risikoarme Liquiditätsanlagen mit kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten in vorwiegend liquiden Produkten. Die Grundsätze und Verfahren umfassen:

- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Sondervermögens oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Fondsvermögen vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Handelsvolumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, die Anzahl der Handelstage, die zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstandes benötigt werden, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die Gesellschaft überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität des Fonds.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabruftrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).
- Die Gesellschaft hat für das Sondervermögens adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt. Die von der Gesellschaft eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen. Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze jährlich oder bei Bedarf und aktualisiert diese entsprechend.

Die Gesellschaft führt quartärlige Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds 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 Anlagestra-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

ategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, weitere Angaben einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände des Sondervermögens sowie in Anzahl und Umfang atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Sondervermögens in einer der Art des Sondervermögens angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

### 11. Ermittlung und Verwendung der Erträge

#### 11.1. Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus Ausschüttungen der Immobilien-Investmentvermögen sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Anteilen an Immobilien-Investmentvermögen und von Liquiditätsanlagen entstehen.

Realisierte Veräußerungsverluste werden mit realisierten Veräußerungsgewinnen saldiert.

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren werden für jeden einzelnen Verkauf bzw. jede einzelne Einlösung gesondert ermittelt. Dabei wird bei der Ermittlung von Veräußerungsgewinnen bzw. Veräußerungsverlusten der aus allen Käufen der Wertpapiergattung ermittelte Durchschnittswert zugrunde gelegt (sog. Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

#### 11.2. Ertragsausgleichsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet für das Sondervermögen ein sog. „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass der während des Geschäftsjahres bis zum Anteilkauf oder -verkauf angefallene Saldo aus Aufwendungen und Erträgen, den der Anteilserwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet und als ausschüttungsfähige Position in der Ertragsrechnung eingestellt wird.

Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, die Ausschüttungsfähigkeit pro umlaufendem Anteil von Auswirkungen der Mittelzu- und -abflüsse freizuhalten. Jeder Mittelzufluss würde sonst wegen der gestiegenen Anteilzahl den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil mindern, jeder Rückfluss den ausschüttungsfähigen Betrag pro Anteil wegen der gesunkenen Anteilzahl erhöhen.

Dieses Verfahren verhindert somit eine Verwässerung der Ausschüttungsfähigkeit pro Anteil bei einem Mittelzufluss und verhindert eine zu hohe Ausschüttungsfähigkeit („Substanzausschüttung“) pro Anteil bei einem Mittelrückfluss. Dabei wird in Kauf genommen, dass Anleger, die beispielsweise kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, den auf Erträge entfallenden Teil des Ausgabepreises in Form einer Ausschüttung zurückerhalten, obwohl ihr eingezahltes Kapital an dem Entstehen der Erträge nicht mitgewirkt hat.

#### 11.3. Verwendung der Erträge

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien-Investmentvermögen, den Liquiditätsanlagen und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. In der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen. Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden.

Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Die Ausschüttung erfolgt jährlich unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichtes. In Abstimmung mit den Anlegern kann die Ausschüttung zu einem anderen Zeitpunkt oder können Zwischenausschüttungen, ggf. auch in Form von abgestimmten Anteilsrückgaben erfolgen.

#### 11.4. Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 11.5. Rechtliches und steuerliches Risiko

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

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

### 12. Auslagerung und Dienstleister

Die Gesellschaft hat folgende Aufgaben im Sinne einer Auslagerung an andere Unternehmen übertragen:

- an die DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt am Main:
  - Compliance, Bekämpfung der Geldwäsche
  - Betrieb der IT-Systeme und Betriebsorganisation (Informationstechnologie, Telekommunikationssysteme und Infrastruktur)
  - Interne Revision
  - Depotverwaltung
  - Risikocontrolling hins. Marktgerechtheitsprüfung betreffend Liquiditätsanlagegegenstände
  - Kreditadministration
- an die Deka Immobilien GmbH, Frankfurt am Main:
  - Treasury und Finanzmanagement
  - Fondsrisikocontrolling
  - Leistungen des Fondscontrolling
  - Systeme und Prozesse
- an die Deka Investment GmbH, Frankfurt am Main:
  - Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung (inkl. Bewertung von bestimmten Liquiditätsanlagegegenständen), Fachbetrieb Backofficesystem, Finanzrisikocontrolling und Fondsreporting.
  - Ausführung von Kauf- und Verkaufsaufträgen betreffend Finanzinstrumente
- an die State Street, Frankfurt am Main:
  - Fondsrechnungswesen.

Vertriebsstellen sind die Sparkassen.

Aus den vorgenannten Auslagerungen und Beauftragungen können sich folgende besondere Interessenkonflikte ergeben:

Die beauftragten Unternehmen sind häufig auch noch für andere Mandate bzw. Fonds oder Anleger oder Marktteilnehmer tätig. Durch die Beauftragung eines Mehrmandantendienstleisters besteht die Möglichkeit, dass es für den Beauftragten einen finanziellen oder sonstigen Anreiz gibt, die Interessen eines anderen Mandats bzw. Fonds oder Anlegers oder Marktteilnehmers über die Interessen dieses Sondervermögens bzw. seiner Anleger zu stellen.

Die beauftragten Unternehmen DekaBank Deutsche Girozentrale, Deka Immobilien GmbH und Deka Investment GmbH sind mit der Gesellschaft verbundene Unternehmen innerhalb derselben Unternehmensgruppe. Es besteht die Möglichkeit, dass das jeweils beauftragte Unternehmen durch die Gruppenzugehörigkeit bei der Wahrnehmung der ausgelagerten Tätigkeit einer aktiven oder passiven Einflussnahme ausgesetzt ist, die zu Lasten der Interessen der Gesellschaft oder der Anleger gehen könnte.

Die Gesellschaft hat angemessene Maßnahmen, insbesondere der funktionalen und hierarchischen Trennung sowie des Auslagerungscontrollings getroffen, um zu verhindern, dass diese potenziellen Interessenkonflikte den Interessen des Fonds und seinen Anlegern schaden. Interessenkonflikte, die sich trotz der Maßnahmen nicht vermeiden lassen, werden gegenüber den Anlegern offengelegt. Der Umgang mit Interessenkonflikten ist im folgenden Abschnitt näher dargelegt.

### 13. Interessenskonflikte

Die Interessen des Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Fonds,
- stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsperformance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Beauftragung von verbundenen Unternehmen und Personen,

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits absehbaren Schlusskurs des laufenden Tages, sogenanntes Late Trading.

Zum Umgang mit Interessenskonflikten setzen die Gesellschaft und die mit ihr verbundenen Unternehmen folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenskonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Abteilung, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenskonflikte gemeldet werden müssen;
- Pflichten zur Offenlegung;
- Organisatorische Maßnahmen wie
  - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen sowie organisatorische und personelle Trennung im Sinne von sog. „Chinese Walls“;
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern;
  - Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts;
  - Einrichtung von Vergütungssystemen;
  - enge Zusammenarbeit mit den Vertriebsstellen zur Erarbeitung von Grundsätzen zur Berücksichtigung von Kundeninteressen und zur anleger- und anlagegerechten Beratung bzw. Beachtung der vereinbarten Anlagerichtlinien;
  - Grundsätze zur bestmöglichen Ausführung beim Erwerb bzw. Veräußerung von Finanzinstrumenten.

### 14. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

Die Jahresberichte sind bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlich. Der Jahresbericht des Sondervermögens erscheint spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweiligen, im Besonderen Teil benannten Geschäftsjahres.

Mit der Prüfung des Sondervermögens und der Jahresberichte ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main beauftragt.

### 15. Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 Kapitalanlagegesetzbuch

Spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB (d.h. Informationen über den Anteil schwer zu liquidierender Vermögensgegenstände, neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement, das aktuelle Risikoprofil und die Risikomanagementsysteme, die Gesamthöhe des eingesetzten Leverage und Änderungen in Bezug auf den Einsatz von Leverage nebst Sicherheiten) werden im jeweils aktuellen Jahresbericht des Sondervermögens veröffentlicht.

Informationen über Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, erhalten Anleger in Textform.

### 16. Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens

#### 16.1. Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten, höchstens 24 Monaten kündigen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Sondervermögen in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

Des Weiteren erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Kapitalverwaltungsgesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt.

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

#### 16.2. Verfahren bei Auflösung des Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies den Anlegern in Textform mitgeteilt. Der Erlös aus der Veräußerung der Vermögenswerte des Sondervermögens abzüglich der noch durch das Sondervermögen zu tragenden Kosten und der durch die Auflösung verursachten Kosten wird an die Anleger verteilt, wobei diese in Höhe ihrer jeweiligen Anteile am Sondervermögen Ansprüche auf Auszahlung des Liquidationserlöses haben. Die Auflösung des Sondervermögens kann längere Zeit in Anspruch nehmen. Über die einzelnen Stadien der Auflösung werden die Anleger durch Liquidationsberichte zu den Stichtagen der bisherigen Berichte unterrichtet, die bei der Verwahrstelle erhältlich sind.

Der Anleger wird in Textform unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Nicht abgerufene Liquidationserlöse können bei dem für die Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden.

### 16.3. Verschmelzung des Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen auf ein anderes bestehendes, oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf das Sondervermögen übertragen werden.

Die Verschmelzung bedarf der Zustimmung der Anleger nach Vorlage des Verschmelzungsplans.

### 16.4. Verfahren bei der Verschmelzung von Sondervermögen

Am Übertragungstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft macht den Anlegern in Textform bekannt, wenn das Sondervermögen einen anderen Fonds aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenen Sondervermögen.

### 16.5. Verfahren bei der Übertragung der Verwaltung des Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht des Sondervermögens bekannt gemacht. Über die geplante Übertragung werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen per dauerhaften Datenträger, etwa in Papierform oder elektronischer Form informiert. Der Zeitpunkt, zu dem

die Übertragung wirksam wird, bestimmt sich nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und der aufnehmenden Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Übertragung darf jedoch frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam werden. Sämtliche Rechte und Pflichten der Gesellschaft in Bezug auf das Sondervermögen gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

### 17. Weitere Sondervermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Von der Kapitalverwaltungsgesellschaft werden noch zwei Publikums-Sondervermögen verwaltet, die nicht Inhalt dieses Informationsdokumentes sind.

Des Weiteren verwaltet die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch neun Spezial-AIF sowie zwei individuelle Immobilienfonds, die nicht Gegenstand dieses Informationsdokumentes sind. Daneben wird die Fremdverwaltung für eine Investment-AG durchgeführt.

### 18. Recht des Käufers zum Widerruf gemäß § 305 Kapitalanlagegesetzbuch

Kommt der Kauf von Anteilen an offenen Investmentvermögen aufgrund mündlicher Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen zustande, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, so hat der Käufer das Recht, seine Käuferklärung in Textform und ohne Angabe von Gründen innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu widerrufen. Über das Recht zum Widerruf wird der Käufer in der Kaufabrechnung belehrt. Das Widerrufsrecht besteht auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat. Ein Widerrufsrecht besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass (i) entweder der Käufer keine natürliche Person ist, die das Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der nicht ihrer beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (Verbraucher), oder (ii) es zur Verhandlung auf Initiative des Käufers gekommen ist, d.h. er den Käufer zu den Verhandlungen aufgrund vorhergehender Bestellung des Käufers aufgesucht hat. Bei Verträgen, die ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (z.B. Briefe, Telefonanrufe, E-Mails) zustande gekommen sind (Fernabsatzverträge), besteht kein Widerrufsrecht.

Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Abs. 2

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## **Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa**

Satz 1 i. V. m. § 360 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs genügt. Ist der Fristbeginn streitig, trifft die Beweislast den Verkäufer.

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

Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden. Diese Ausführungen gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### II. Besonderer Teil

<b>ISIN/WKN</b>	DE000DK0TWW0 / DK0TWW
<b>Auflegungsdatum</b>	[wird ergänzt, sobald feststehend]
<b>Laufzeit des Sondervermögens</b>	unbefristet
<b>Ausgabeaufschlag</b>	3,75%
<b>Rückgabefrist</b>	Die Rückgabe von Anteilen erfolgt zum Monatsende und ist der Gesellschaft mindestens 11 Monate vor dem vom Anleger beabsichtigten Rückgabetermin anzukündigen
<b>Rücknahmeabschlag</b>	In Abhängigkeit von der Ankündigungsfrist: 11 bis 24 Monate: 4,0% ab 24 Monaten: 0,0%
<b>Verwaltungsvergütung</b>	
maximal	jährlich bis zu 0,90 % des Durchschnittswertes des AIF-Sondervermögens (inkl. 15 BP Vertriebsprovision gem. § 7 Abs. 2 BAB)
derzeit	jährlich 0,55 % p.a. des Durchschnittswertes des AIF-Sondervermögens (inkl. 15 BP Vertriebsprovision gem. § 7 Abs. 2 BAB)
	jeweils des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Monatsendwerten errechnet wird
<b>Verwahrstellenvergütung p. a.</b>	jährlich 0,05 % p.a. des Wertes des Sondervermögens, errechnet aus den Monatsendwerten
<b>Transaktionsgebühr</b>	1 % für Fondsan- & Zweitmarktverkäufe
<b>Erfolgsabhängige Vergütung</b>	Ab dem ersten vollen Geschäftsjahr, das am 01. Juli nach Auflage beginnt max. 10 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende eines Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang eines Geschäftsjahres um mehr als 4,5 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 1 % (Höchstbetrag) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Tagessendwerten errechnet wird. Die Ermittlung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode.
<b>Ertragsausschüttung</b>	jährlich; Zwischenausschüttungen sind zulässig
<b>Mindestausschüttung</b>	Nein
<b>Geschäftsjahr</b>	1. Juli bis 30. Juni

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### Berichterstattung

Jahresbericht zum 30. Juni, erscheint spätestens sechs Monate nach dem Stichtag

Vermögensaufstellung zu jedem Monatsultimo

**Anlagegrenze für Anteile an Immobilien-Investmentvermögen** mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens

**Besondere Merkmale der Zielinvestments (Immobilien-Investmentvermögen)** Keine Verwaltung durch die Deka Immobilien Investment GmbH oder der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH

Die Immobilien dieser Immobilien-Investmentvermögen müssen überwiegend in Staaten belegen sein, die entweder Mitglied des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind.

85% der über diese Immobilien-Investmentvermögen indirekt in diesem Sondervermögen gehaltenen Immobilien sollen in Europa belegen sein.

### Anlagegrenzen für Liquiditätsanlage

Mindestliquidität keine

Bankguthaben bei einem Institut 49 % des Wertes des Sondervermögens

Kombinationsgrenze 49 % des Wertes des Sondervermögens

Mindestliquidität keine

### Erwerbbarer Vermögensgegenstände im Rahmen der Liquiditätsanlage

Bankguthaben gemäß § 195 KAGB

Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nr. 2 KAGB

Wertpapiere gemäß §§ 193 und 198 Nr. 1 KAGB

Investmentanteile gemäß § 196 KAGB

Schuldscheindarlehen gemäß § 198 Nr. 4 KAGB

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 1. Beschreibung der Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel dieses Immobilien-Dach-Sondervermögens ist es, stetige Erträge und ein langfristiges Kapitalwachstum zu erwirtschaften.

Die Gesellschaft investiert zu diesem Zweck zu mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens in Investmentvermögen als Zielinvestments (nachfolgend „Zielinvestments“), die ausgestaltet sind als inländische offene Spezial-AIF im Sinne des § 1 Absatz 6 KAGB oder damit vergleichbare offene EU-Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 8 KAGB, die von einer Verwaltungsgesellschaft mit Sitz in einem Staat des EWR verwaltet werden, die zum Schutz der Anleger einer öffentlichen Aufsicht unterliegt und über eine Erlaubnis verfügt, die der Erlaubnis nach § 20 Abs. 1 KAGB vergleichbar ist, und die überwiegend in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften anlegen. Das Sondervermögen soll in der Gesamtportfolio Betrachtung ein defensives Rendite-Risiko-Profil aufweisen. Durch die dementsprechende Zielinvestmentauswahl soll es eine angemessene, dem Risiko entsprechende Rendite erwirtschaften. Die Immobilien der Zielinvestments müssen überwiegend in Staaten belegen sein, die Mitglied im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind. Mindestens 85 % der über die Zielinvestments indirekt gehaltenen Immobilien sollen in Europa belegen sein. Zu bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens kann insbesondere auch in Wertpapieren verbriefte Schuldverschreibungen, Immobilien-Gesellschaften oder Beteiligungen an Unternehmen investiert werden, die selbst oder deren Unternehmensgegenstand einen immobilienwirtschaftlichen Bezug aufweist und die im Falle von Unternehmensbeteiligungen nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, sofern der Verkehrswert der Beteiligung ermittelt werden kann.

Insgesamt sollen für das Sondervermögen vornehmlich (mind. 85 %) Zielfonds oder andere in Wertpapieren verbriefte Schuldverschreibungen, Immobilien-Gesellschaften oder Unternehmensbeteiligungen, die einen Immobilienbezug aufweisen, mit einer Core bzw. Core+ Strategie erworben werden. Darüber hinaus können zur Beimischung (max. 15 %) auch Zielfonds oder in Wertpapieren verbriefte Schuldverschreibungen, Immobilien-Gesellschaften oder Unternehmensbeteiligungen erworben werden, die Manage-to-Core (Value Add)-Strategien verfolgen, d.h. Objekte mit höheren Leerständen erwerben, Renovierungen und Repositionierungen durchführen etc. und bei denen die Wertsteigerungskomponente einen nicht unbedeutenden Teil der Zielrendite darstellt. Das Sondervermögen soll sich auf die europäischen Kernmärkte konzentrieren, wobei ein Fokus auf Deutschland gelegt werden kann, sofern es investitionsseitig sinnvoll erscheint. Darüber hinaus

soll auch eine Beimischung anderer Immobilienmärkte möglich sein, wenngleich dies nicht der Produktfokus sein wird. Im Hinblick auf Nutzungsarten wird der Fokus maßgeblich auf Büro, Einzelhandel, Logistik und Hotels gelegt.

### 2. Weitere Ausführungen zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

#### 2.1. Ausgabe von Anteilen

Es gilt ein Kapitalabrufverfahren. Die vom Anleger abgerufenen Kapitalbeträge werden zu dem am Bewertungstag geltenden Preis (auf Basis der Preisberechnung zum vorhergehenden Monatsultimo) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen abgerechnet.

#### 2.2. Rücknahme von Anteilen/Rücknahmeabschlag

Anteilrückgaben muss der Anleger unter Einhaltung der in der vorstehenden Tabelle „Wichtiges auf einen Blick“ angegebenen Frist („Rückgabefrist“) ankündigen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Rücknahmetermin geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen. Der Rückgabebetrag wird auf Basis der Preisberechnung zum vorhergehenden Monatsultimo gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages berechnet. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet. Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung wird ausdrücklich hingewiesen.

### 3. Informationsportal

Ein Internetportal für Investoren, auf dem aktuelle Veröffentlichungen und Informationen zu dem Sondervermögen eingestellt werden, ist eingerichtet. Der Bereich ist passwortgeschützt. Das Passwort wird dem Investor gesondert mitgeteilt.

### 4. Kosten

#### 4.1. Vergütungen

1. Die Verwaltungsvergütung beträgt jährlich bis zu 0,90 % bezogen auf den durchschnittlichen Wert des AIF-Sondervermögens, der sich aus den Monatsendwerten ergibt. Der derzeit gültige Satz ergibt sich aus der aktuellen Anlegervereinbarung.

Die Gesellschaft erhält für die Weiterleitung an die Vertriebsstellen eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,15 % des durchschnittlichen Wertes des AIF-Sondervermögens, der sich aus den Monatsendwerten ergibt. Die Vergütung wird durch die im vorhergehenden

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

Absatz genannte Verwaltungsvergütung abgedeckt, d. h. nicht zusätzlich berechnet.

2. Die jährlich zu zahlende Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,05 % p. a. des Wertes des AIF-Sondervermögens, errechnet aus den jeweiligen Monatsendwerten.
3. Auf die in Absatz 2) genannte Vergütung können monatlich anteilige Vorschüsse erhoben werden.

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 10 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende des Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres um mehr als 4,5 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 1 % (Höchstbetrag) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Tagesendwerten errechnet wird. Die dem Sondervermögen nach obiger Ziff. 4.1.1 belasteten Vergütungen bleiben bei dem Vergleich der Anteilwerte unberücksichtigt; im Übrigen erfolgt die Ermittlung der Wertentwicklung nach der BVI-Methode.

4. Die Gesellschaft kann pro An- und Zweitmarktverkauf eines Zielfonds bis zu 1,0 % dessen jeweiligen Ausgabe- oder Rücknahmepreises im Zeitpunkt der Transaktion als einmalige Vergütung (Transaktionsgebühr) berechnen. Die Transaktionsgebühr kann im Ermessen der Gesellschaft schrittweise über drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Transaktionsgebühr gestaffelt berechnet werden. Etwaige andere Transaktionskosten bleiben davon unberührt und sind gesondert zu berechnen.

### 4.2. Vergütungen und sonstige Aufwendungen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des AIF-Sondervermögens:

- a) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehende Kosten (Transaktionskosten), die dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden;
- b) bankübliche Depotgebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Wertpapiere im Ausland;
- c) übliche Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Eröffnung von Konten und Depots bei ausländischen Banken anfallen;
- d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahresberichte;
- e) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer;

- f) ggfs. Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- g) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern;
- h)
  - i) Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- j) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;
- k)

Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern (Transaktionskosten) werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Hierunter fallen insbesondere - aber nicht beschränkt auf - Kosten im Zusammenhang mit Erwerbbarkeitsprüfungen, die auch eine wirtschaftliche, finanzielle und rechtliche Prüfung der indirekt zu erwerbenden Immobilien beinhalten kann, für Anwälte, Steuerberater und technische und kaufmännische Berater. Diese Kosten können - je nach Komplexität der Struktur des Vermögensgegenstandes - bis zu 3 % % des Kaufpreises des entsprechenden Vermögensgegenstandes betragen. Der erwartete jährliche Höchstbetrag für sämtliche genannten Kosten und Aufwendungen beträgt insgesamt zwischen 0,05 und 0,30 % des Wertes des Sondervermögens. Dieser Schätzwert kann bei nachgewiesenen Mehrkosten auch überschritten werden. Insbesondere in der Aufbauphase wird dieser Wert bedingt durch die Ankaufsgebühr überschritten werden und bis zu 1,3% betragen.

### 4.3. Weitere Informationen zu Kosten

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem AIF-Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen oder Aktien 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; dies gilt nicht für Rücknahmeabschläge, die nicht der Gesellschaft

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

oder der anderen Gesellschaft, sondern dem Investmentvermögen zufließen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem AIF-Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im AIF-Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

#### 4.4. Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen

Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen sie ihm gegebenenfalls Kosten oder Kostenquoten aus, die nicht mit den Kostenangaben in diesem Prospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen deckungsgleich sind und den hier beschriebenen erwarteten jährlichen Höchstbetrag für Kosten und Aufwendungen bzw. die Gesamtkostenquote übersteigen können. Grund dafür kann insbesondere sein, dass der Dritte die Kosten seiner eigenen Tätigkeit (z.B. Vermittlung, Beratung oder Depotführung) zusätzlich berücksichtigt. Darüber hinaus berücksichtigt er ggf. auch einmalige Kosten wie Ausgabeaufschläge und benutzt in der Regel andere Berechnungsmethoden oder auch Schätzungen für die auf Fondsebene anfallenden Kosten, die insbesondere die Transaktionskosten des Fonds mit umfassen.

Abweichungen im Kostenausweis können sich sowohl bei Informationen vor Vertragsschluss ergeben als auch bei regel-

mäßigen Kosteninformationen über die bestehende Fondsanlage im Rahmen einer dauerhaften Kundenbeziehung.

#### 5. Änderung der Anlagepolitik, Anlagestrategie und der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern. Dies umfasst auch Änderungen der Anlagepolitik bzw. Anlagestrategie. Soweit es sich um Abweichungen von §§ 192 bis 211, 218 bis 224 und 230 bis 260 KAGB handelt, erfordert die Änderung die Zustimmung der Anleger. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der schriftlichen Form. Über vorgesehene Änderungen werden die Anleger informiert. Änderungen der wesentlichen Anlagegrundsätze, insbesondere der Anlagepolitik bzw. Anlagestrategie sowie der Kostenregelungen dürfen nicht vor Ablauf von drei Monaten nach der entsprechenden Information in Kraft treten, sofern die Anleger nicht einem früheren Inkrafttreten zustimmen.

#### 6. Leverage

Die Gesellschaft erwartet, dass das Leverage des Fonds nach der Bruttomethode grundsätzlich den Wert von 6,0 (derzeit 3,0) nicht übersteigen wird. Die Gesellschaft erwartet, dass das Leverage des Fonds nach der Nettomethode grundsätzlich den Wert 2,0 nicht übersteigen wird.

#### 7. Wertentwicklung

Die Darstellung einer Wertentwicklung des Fonds ist derzeit noch nicht möglich.

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### 8. Investmentsteuerliche Behandlung des Sondervermögens

**Der Fonds ist kein Spezial-Investmentfonds. Daher sind die allgemeinen Regelungen für Investmentfonds anzuwenden.**

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

#### Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann dem Fonds zur Weiterleitung an einen Anleger erstattet werden, soweit der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte

vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i.H.v. 70 Prozent bestanden.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichen Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres.

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann dem Fonds ebenfalls zur Weiterleitung an einen Anleger erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht.

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

#### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt als Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen insoweit die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, als gemäß § 2 Abs. 9 InvStG 2018 Investmentanteile an Immobilienfonds in Höhe von 51% des Wertes des Investmentanteils als Immobilien gelten. Daher sind 60 Prozent der Ausschüttungen für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer steuerfrei.

#### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird ermittelt durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszin-

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

ses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zuzüglich der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahrs ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt als Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen insoweit die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, als gemäß § 2 Abs. 9 InvStG 2018 Investmentanteile an Immobilienfonds in Höhe von 51% des Wertes des Investmentanteils als Immobilien gelten. Daher sind 60 Prozent der Vorabpauschalen für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer steuerfrei.

### Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

Der Fonds erfüllt als Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen insoweit die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, als gemäß § 2 Abs. 9 InvStG 2018 Investmentanteile an Immobilienfonds in Höhe von 51% des Wertes des Investmentanteils als Immobilien gelten. Daher sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer steuerfrei.

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

### Negative steuerliche Erträge

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

### Abwicklungsbesteuerung

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

### Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 01. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 Euro in Österreich steuerpflichtige Einkünfte, braucht er keine Steuererklärung abzugeben und die Einkünfte bleiben steuerfrei. Bei Überschreiten dieser Grenze oder nach Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt ist eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Für Körperschaften beträgt der Steuersatz in Österreich 25 Prozent. Anders als bei natürlichen Personen gibt es für diese keinen gesetzlichen Freibetrag. Für die Besteuerung ist das Finanzamt Wien 1/23 zuständig. Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte sind im Jahresbericht gesondert ausgewiesen. Dieser Betrag ist mit der vom Anleger im Zeitpunkt der Ausschüttung gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren.

Informationsdokument nach § 307 KAGB  
**Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa**

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa

### Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>Inländische Anleger</b>			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Aktienfonds i.H.v. 30%, für Mischfonds i.H.v. 15%, für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Mischfonds 30% für Einkommensteuer / 15% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Einkommensteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25% (die Teilfreistellung für Aktienfonds i.H.v. 30%, für Mischfonds i.H.v. 15%, für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		Kapitalertragsteuer: Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer; Mischfonds 40% für Körperschaftsteuer / 20% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 30% für Körperschaftsteuer / 15% für Gewerbesteuer; Mischfonds 15% für Körperschaftsteuer / 7,5% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Aktienfonds 30% für Körperschaftsteuer / 15% für Gewerbesteuer; Mischfonds 15% für Körperschaftsteuer / 7,5% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Immobilienfonds mit Auslandsschwerpunkt 80% für Körperschaftsteuer / 40% für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

# Informationsdokument nach § 307 KAGB

## **Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa**

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass der Anleger der depotführenden Stelle anlegerspezifische Informationen oder Bescheinigungen (insbesondere Nichtveranlagungs-Bescheinigungen und Freistellungserklärungen) vorlegt.

### **Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

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

## **Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (u.a. Gremien)**

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Deka Immobilien Investment GmbH  
Tanusanlage 1  
60329 Frankfurt am Main

### **Rechtsform**

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

### **Gründungsdatum**

29. November 1966

### **Eigenkapital**

(Stand: 31. Dezember 2017)

gezeichnet	
und eingezahlt	10,2 Mio. EUR
haftend	30,1 Mio. EUR

### **Geschäftsführung**

Burkhard Dallosch\*  
Bad Nauheim

Torsten Knapmeyer\*  
Eschwege

Thomas Schmengler\*\*  
Nackenheim

### **Gesellschafter**

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Frankfurt am Main

### **Aufsichtsrat**

#### **Vorsitzender**

Dr. Matthias Danne  
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,  
Frankfurt am Main

#### **Stellvertretende Vorsitzende**

Manuela Better  
Mitglied des Vorstandes der DekaBank Deutsche Girozentrale,  
Frankfurt am Main

#### **Mitglieder**

Hans-Heinrich Hahne  
Auetal

Professor Dr. Wolfgang Schäfers  
Universität Regensburg

Christian Bauer,  
Deka Immobilien GmbH

Gesa Wilms,  
Deka Immobilien GmbH

## **Niederlassungen**

### **Frankreich**

Deka Immobilien Investment GmbH  
Betriebsstätte Paris  
30, rue Galilée75016  
75016 Paris

### **Italien**

Deka Immobilien Investment GmbH  
Betriebsstätte Mailand  
Via Monte de Pietà 21  
20121 Milano

### **Spanien**

Deka Immobilien Investment GmbH  
Betriebsstätte Madrid  
Placio de Miraflores  
Carrera de San Jerónimo 15 - 2º  
Madrid

### **Polen**

Deka Immobilien Investment GmbH  
Betriebsstätte Warschau  
ul. AL. Jerozolimskie, nr 56C  
Warszawa

\* Gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH und WestInvest GmbH.

\*\* Gleichzeitig auch Geschäftsführer von Deka Immobilien GmbH

**Verwahrstelle**

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Mainzer Landstraße 16  
60325 Frankfurt am Main

**Rechtsform**

Anstalt des öffentlichen Rechts

**Sitz**

**Frankfurt am Main** und Berlin  
(Hauptsitz ist fett)

**Eigenkapital**

(Stand: 31. Dezember 2017)

gezeichnet

und eingezahlt\*

270,5 Mio. EUR

Eigenmittel der Deka-Gruppe

nach CRR / CRD IV (mit

Übergangsregelung)\*\*

5.492 Mio. EUR

**Haupttätigkeit**

Geld- und Devisenhandel, Wertpapier-  
und Kreditgeschäft (auch Realkredit),  
-Investmentfondsgeschäft

**Informationsstelle in Luxemburg**

DekaBank Deutsche Girozentrale  
Luxembourg S.A.,  
6, rue Lou Hemmer,  
L-1748 Luxembourg-Findel

**Abschlussprüfer der Gesellschaft und der von ihr  
verwalteten Sondervermögen**

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Frankfurt am Main

\* HGB Einzelabschluss

\* Seit dem 1. Januar 2014 wird die Berechnung der aufsichtsrechtlichen Eigenmittel sowie die Angemessenheit der Eigenmittelausstattung auf Basis der Verordnung über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Regulation – CRR) und der Richtlinie über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen (Capital Requirements Directive IV – CRD IV) durchgeführt. Siehe Erläuterung Geschäftsbericht 2016 der Deka-Gruppe (S. 160/161)

**Deka Immobilien  
Investment GmbH**

Taunusanlage 1  
60329 Frankfurt  
Postfach 11 05 23  
60040 Frankfurt

Telefon: (0 69) 7147 - 0  
Telefax: (0 69) 7147 - 3529  
[www.deka.de](http://www.deka.de)

## **Allgemeine Anlagebedingungen**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der Deka Immobilien Investment GmbH,  
Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main  
(nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt)

für das von der Gesellschaft aufgelegte Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen  
mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen,

**„Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa“**

die nur in Verbindung mit den für das AIF-Spezial-Sondervermögen aufgestellten  
„Besonderen Anlagebedingungen“ („**BAB**“) gelten.

Stand: 01. Februar 2019

## **§ 1 Grundlagen**

- 1** Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“).
- 2** Das Spezial-AIF-Sondervermögen („Sondervermögen“) unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin, im Folgenden „Bundesanstalt“) über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. In den Fällen des § 2 Absatz 3 KAGB gilt Satz 1 als erfüllt. Der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens ist auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber beschränkt. Die Voraussetzungen für eine Gewerbesteuerbefreiung gemäß § 15 Abs. 2 und 3 Investmentsteuergesetz wird die Gesellschaft beachten.
- 3** Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Spezial-AIF-Sondervermögens an. Eine Risikomischung liegt regelmäßig vor, wenn das Vermögen in mehr als drei Vermögensgegenstände mit unterschiedlichen Anlagerisiken angelegt ist. Der Grundsatz der Risikomischung gilt auch als gewahrt, wenn das Sondervermögen in nicht nur unerheblichem Umfang Anteile an einem oder mehreren Investmentvermögen hält und diese anderen Investmentvermögen unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt sind.
- 4** Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“), den gegebenenfalls ergänzend vereinbarten Anlagervereinbarungen und dem KAGB.

## **§ 2 Verwahrstelle**

- 1** Die Gesellschaft bestellt für das Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
- 2** Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen.
- 3** Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
- 4** Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung 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. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach dem Verwahrstellenver-

trag, den Anlagebedingungen oder den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben nach Absatz 3 unberührt.

### **§ 3 Fondsverwaltung**

- 1** Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
- 2** Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen; sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
- 3** Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt.
- 4** Vermögensgegenstände, die zu dem Sondervermögen gehören, dürfen nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder zur Sicherung abgetreten werden. Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn für Rechnung des AIF-Sondervermögens nach Maßgabe der Anlagebedingungen Kredite aufgenommen, einem Dritten Optionsrechte eingeräumt oder Wertpapier-Pensionsgeschäfte oder Finanzterminkontrakte, Devisenterminkontrakte, Swaps oder ähnliche Geschäfte abgeschlossen werden.

### **§ 4 Anlagegrundsätze**

Die Gesellschaft bestimmt in den Anlagebedingungen, welche Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erworben werden dürfen.

### **§ 5 Vermögensgegenstände**

Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen für das Sondervermögen ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erworben werden:

- (a) Wertpapiere,
- (b) Geldmarktinstrumente,
- (c) Derivate,
- (d) Bankguthaben,
- (e) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften,
- (f) Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen,
- (g) Schuldscheindarlehen nach Maßgabe des § 198 Nr. 4 KAGB, und

- (h) Unternehmensbeteiligungen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, nach Maßgabe des § 284 Abs. 3 KAGB.

## **§ 6 Währungsrisiko**

- 1 Die Referenzwährung des Sondervermögens ist Euro.
- 2 Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände können auch auf Fremdwährung lauten und insoweit einem Währungsrisiko unterliegen.

## **§ 7 Derivate mit Absicherungszweck**

- 1 Die Gesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate gemäß § 197 Absatz 1 Satz 1 KAGB und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente gemäß § 197 Absatz 1 Satz 2 KAGB nur zu Absicherungszwecken einsetzen. Beim Einsatz von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene "Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch" („**DerivateV**") beachten. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen.
- 2 Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus gemäß 197 Absatz 1 Satz 1 KAGB zulässigen Basiswerten im Sondervermögen nur zu Absicherungszwecken einsetzen. Komplexe Derivate aus gemäß § 197 Absatz 1 Satz 1 KAGB zulässigen Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- (a) Terminkontrakte auf die Basiswerte nach § 197 Absatz 1 KAGB mit der Ausnahme von Investmentanteilen nach § 196 KAGB;
- (b) Optionen oder Optionsscheine auf die Basiswerte nach § 197 Absatz 1 KAGB mit der Ausnahme von Investmentanteilen nach § 196 KAGB und auf Terminkontrakte nach Buchstabe (a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - (i) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
  - (ii) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- (c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;

- (d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe (c), sofern sie die in Buchstabe (b) unter Ziffern (i) und (ii) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
  - (e) Credit Default Swaps sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.
- 3** Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie - vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems - in jegliche Derivate oder Finanzinstrumente mit derivativer Komponente investieren. Total Return Swaps dürfen nicht abgeschlossen werden.
- Hierbei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko („**Risikobetrag**“) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
- 4** Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen“ genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
- 5** Die Gesellschaft wird Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
- 6** Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente darf die Gesellschaft jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz gemäß § 7 der DerivateV wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**Bundesanstalt**“), die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen.

## **§ 8 Emittenten- und Anlagegrenzen**

- 1** Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist und vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2, muss die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens die in §§ 196 Absatz 1 Satz 3, 198 bis 200, 206 bis 208, 210 Absatz 1 bis 3, 219 Absatz 2 und 5 sowie 221 Absatz 3 bis 7, 222 Absatz 1 und Absatz 2 KAGB sowie die in § 27 Absatz 1 DerivateV bestimmten Emittenten- und Anlagegrenzen nicht beachten. Die emittentenbezogene Anlagegrenze nach § 210 Absatz 2 KAGB gilt nur für solche Aktien, die durch die Gesellschaft auch für Publikumssondervermögen gehalten werden.
- 2** Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist, darf die Gesellschaft in Vermögensgegenstände im Sinne des § 198 KAGB auch mehr als 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen. Sofern der Erwerb von unter § 198 Satz 1 Nummer 1 KAGB fallenden Aktien sowie Unternehmensbeteiligungen, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind, in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nicht ausgeschlossen ist, darf die Gesellschaft in diese Vermögensgegenstände nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen. Im Falle von Unternehmensbeteiligungen darf das Sondervermögen darüber hinaus keine Kontrolle im Sinne des § 288 KAGB über das jeweilige Unternehmen erlangen. Die Grenze des Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.

- 3 Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist, darf die Gesellschaft Anteile an den in § 5 Buchstabe f) genannten Investmentvermögen auch dann erwerben, wenn das Investmentvermögen seine Mittel nach den Anlagebedingungen oder der Satzung zu mehr als 10 Prozent des Wertes des Vermögens in Anteile an anderen Investmentvermögen anlegen darf.

## **§ 9 Kreditaufnahme**

Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent des Sondervermögens aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

## **§ 10 Wertpapierdarlehen**

- 1 Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapierdarlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
- 2 Hinsichtlich der empfangenen Sicherheiten hat die Gesellschaft die Beschränkungen des § 200 Absatz 1 bis 3 KAGB sowie des § 27 Absatz 8 Satz 1 bis 3 DerivateV zu beachten. Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
- 3 Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Anlagebedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapierdarlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 200 und 201 KAGB abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.
- 4 Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, darf die Gesellschaft Wertpapierdarlehen auch in Bezug auf Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und sonstige Anlageinstrumente gemäß § 198 KAGB gewähren, sofern diese Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerbbar sind. Die Regelungen der Absätze 1 bis 3 gelten hierfür sinngemäß.

## **§ 11 Pensionsgeschäfte**

- 1 Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
- 2 Die Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
- 3 Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.
- 4 Sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, darf die Gesellschaft Pensionsgeschäfte auch in Bezug auf Geldmarktinstrumente, Investmentanteile

le und sonstige Anlageinstrumente gemäß § 198 KAGB abschließen, sofern diese Vermögensgegenstände für das Sondervermögen erwerbbar sind. Die Regelungen der Absätze 1 und 2 gelten hierfür sinngemäß.

## **§ 12 Verschmelzung**

- 1** Die Gesellschaft darf nach Maßgabe des § 281 KAGB
  - (a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Spezial-Sondervermögen oder eine AIF-Investmentaktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital übertragen;
  - (b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Spezial-Sondervermögens oder einer AIF-Investmentaktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital in dieses Sondervermögen aufnehmen.
- 2** Die Verschmelzung bedarf der Zustimmung der Anleger nach Vorlage des Verschmelzungsplans. Die Verschmelzung ist von einem Prüfer im Sinne des § 185 Absatz 2 KAGB zu prüfen. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 184, 185, 189, und 190 KAGB in Verbindung mit 281 Absatz 1 Satz 2 und 3 KAGB.

## **§ 13 Anteile**

- 1** Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale („**Anteilklassen**“) haben. Soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist, haben alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet.
- 2** Die Rechte der Anleger, bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse, werden ausschließlich in einer Globalurkunde verbrieft.
- 3** Die Globalurkunde trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle.
- 4** Die Anteile am AIF-Sondervermögen dürfen nur von professionellen Anlegern im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 32 KAGB und semi-professionellen Anlegern im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 33 KAGB erworben werden; jede Übertragung bedarf der vorherigen Zustimmung der Gesellschaft. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.

## **§ 14 Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Anleger durch die Gesellschaft**

- 1** Die Gesellschaft kann das Rechtsverhältnis mit dem Anleger ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn sie Kenntnis davon erhält, dass dieser Anleger im Zeitpunkt des Anteilserwerbs weder professioneller Anleger im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 32 KAGB noch semi-professioneller Anleger im Sinne von § 1 Absatz 19 Nummer 33 KAGB war.

- 2 Mit Zugang der Kündigung ist der Anleger verpflichtet, die erhaltenen Anteile unverzüglich an die Gesellschaft zurückzugeben. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Die Berechtigung der Gesellschaft, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

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

- 1 Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
- 2 Die Anteile können bei der Gesellschaft erworben werden.
- 3 Die Anleger können von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile verlangen, sofern in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Abweichendes bestimmt ist. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
- 4 Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten.
- 5 Soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, werden kein Ausgabeaufschlag und kein Rücknahmeabschlag erhoben.

## **§ 16 Ausgabe- und Rücknahmepreise**

- 1 Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („**Anteilwert**“). Werden gemäß § 13 Abs. 1 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil erfolgt gemäß §§ 168 und 169 KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).
- 2 Der Ausgabepreis entspricht dem Anteilwert zuzüglich eines in den „Besonderen Anlagebedingungen“ gegebenenfalls festgesetzten Ausgabeaufschlags. Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert abzüglich eines gegebenenfalls in den „Besonderen Anlagebedingungen“ festgesetzten Rücknahmeabschlags. Sofern vom Anleger außer dem Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag sonstige Kosten zu entrichten sind, sind deren Höhe und Berechnung in den „Besonderen Anlagebedingungen“ anzugeben.
- 3 Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilsabrufs- bzw. Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag, soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts anderes bestimmt ist.

- 4 Soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts anderes bestimmt ist, wird der Nettoinventarwert je Anteil bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und zum Ultimo eines jeden Monats, ermittelt. An gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres kann von einer Ermittlung des Wertes abgesehen werden.

## **§ 17 Kosten**

In den „Besonderen Anlagebedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt.

## **§ 18 Besondere Informationspflichten gegenüber den Anlegern**

Soweit in den „Besonderen Anlagebedingungen“ nichts Anderweitiges bestimmt ist, wird die Gesellschaft die Anleger gemäß §§ 279 Absatz 3, 300, 307 und 308 Absatz 4 KAGB in Textform informieren.

## **§ 19 Rechnungslegung**

- 1 Die Gesellschaft erstellt spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß § 101 Absatz 1 und 3 KAGB.
- 2 Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß § 101 KAGB entspricht.
- 3 Wird das Sondervermögen aufgelöst, hat die Gesellschaft jährlich sowie auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß § 101 KAGB entspricht.
- 4 Wird das Sondervermögen abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß § 101 KAGB entspricht.
- 5 Der Jahresbericht ist bei der Gesellschaft erhältlich und wird dem Anleger auf Anfrage vorgelegt. Die übrigen Berichte sind bei der Gesellschaft bzw., im Fall des Abwicklungsberichts gemäß Absatz 4, bei der Verwahrstelle erhältlich und werden dem Anleger auf Anfrage vorgelegt.

## **§ 20 Kündigung, Abwicklung und Übertragung des Sondervermögens**

- 1 Die Gesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Kündigung der Verwaltung des Sondervermögens durch die Gesellschaft muss schriftlich gegenüber den Anlegern mit einer Frist von mindestens drei Monaten zum Monatsende erfolgen. Die Anleger können auf die Einhaltung der Kündigungsfrist verzichten.
- 2 Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. In diesem Falle geht das Sondervermögen bzw. das Verfügungsrecht über das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung hat die Verwahrstelle einen Anspruch

auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind.

- 3 Die Verwahrstelle kann von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen; die Übertragung ist der Bundesanstalt anzuzeigen.

## **§ 21 Änderungen der Anlagebedingungen**

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern. Soll von den §§ 192 bis 211, 218 bis 224 und 230 bis 260 KAGB abgewichen werden, ist die Zustimmung der Anleger erforderlich. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der schriftlichen Form.

## **§ 22 Erfüllungsort, Gerichtsstand**

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

## **§ 23 Salvatorische Klausel**

Für den Fall, dass eine Bestimmung der Anlagebedingungen unwirksam oder nicht durchsetzbar ist, wird die Geltung der Anlagebedingungen im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall tritt an Stelle dieser Bestimmung eine wirksame oder durchsetzbare Vorschrift, die dem gewünschten wirtschaftlichen und rechtlichen Ergebnis so weit als möglich entspricht. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass die Anlagebedingungen Regelungslücken enthalten.

## **Besondere Anlagebedingungen**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und

der Deka Immobilien Investment GmbH,

Taunusanlage 1, 60329 Frankfurt am Main

(nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt)

für das von der Gesellschaft aufgelegte Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen,

**„Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa“**

die nur in Verbindung mit den für das AIF-Spezial-Sondervermögen aufgestellten

„Allgemeinen Anlagebedingungen“ („**AAB**“) gelten.

Stand: 01. Februar 2019

## **ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN**

### **§ 1 Vermögensgegenstände**

- 1** Mindestens 51% des Wertes des Sondervermögens werden in Immobilien-Investmentvermögen angelegt („Zielinvestments“).
- 2** Die Zielinvestments sind Investmentvermögen im Sinne von § 5 Buchstaben (f) AAB, die den Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nummer 14 lit. c) AnIV entsprechen, d.h. die ausgestaltet sind als inländische offene Spezial-AIF im Sinne des § 1 Absatz 6 KAGB oder damit vergleichbare offene EU- Investmentvermögen im Sinne des § 1 Absatz 8 KAGB, die von einer Verwaltungsgesellschaft mit Sitz in einem Staat des EWR verwaltet werden, die zum Schutz der Anleger einer öffentlichen Aufsicht unterliegt und über eine Erlaubnis verfügt, die der Erlaubnis nach § 20 Abs. 1 KAGB vergleichbar ist,
  - (a) die überwiegend in Immobilien im Sinne von § 231 Absatz 1 Nr. 1 bis 6 KAGB und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 235 Absatz 1 KAGB anlegen;
  - (b) nach deren Anlagebedingungen die Rückgabe innerhalb einer Frist von sechs Monaten möglich ist; und
  - (c) die nicht von der Deka Immobilien Investment GmbH oder der WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH verwaltet werden.
- 3** Die Immobilien der Zielinvestments müssen überwiegend in Staaten belegen sein, die Mitglied im Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind. Im Sondervermögen sollen mindestens 85 % der über die Zielinvestments indirekt gehaltenen Immobilien in Europa belegen sein.
- 4** Andere Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen gemäß § 5 lit. f) AAB müssen den Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nummer 15 bis 17 AnIV entsprechen.
- 5** Anteile an Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 5 Buchstabe (e) AAB müssen den Anforderungen von § 2 Absatz 1 Nummer 14 lit. a) AnIV entsprechen.
- 6** Nicht für das Sondervermögen erwerbbar sind:
  - (a) Anteile an offenen Immobilien-Publikumsfonds und an Gemischten Sondervermögen, sofern letztere nach ihren Anlagebedingungen mehr als 50 % ihres Inventarwerts in Anteilen an offenen Immobilien-Publikumsfonds halten dürfen;
  - (b) Gesellschaftsanteile, Aktien und andere Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente, die nachrangige Forderungen oder Genussrechte darstellen, sofern diese von Anlegern des vorliegenden Sondervermögens oder deren verbundenen Unternehmen im Sinne des § 206 Absatz 7 KAGB ausgegeben worden sind;
  - (c) Anteile oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen gemäß § 5 Buchstabe f) AAB dürfen nicht erworben werden, wenn diese Investmentfonds Aktien der Anleger oder deren verbundenen Unternehmen im Sinne des § 206 Absatz 7 KAGB enthalten. Dies gilt nicht für Anteile an einem Wertpapierindex-OGAW gem. § 209 KAGB sowie einem entsprechenden EU- oder ausländischen Investmentfonds; und

- (d) Vermögensgegenstände mit Anbindung an Kreditrisiken, insbesondere Asset Backed Securities und Credit Linked Notes.

Weitere Einschränkungen können sich aus für das Sondervermögen mit den Anlegern vereinbarten Anlagerichtlinien oder der Anlegervereinbarung ergeben.

- 7 Abweichend von § 8 der AAB hat die Gesellschaft zusätzlich die nachfolgend aufgeführten Emittentengrenzen und Anlagegrenzen zu beachten: Sonstige Anlageinstrumente i.S.d. § 198 Nummer 1 KAGB (nicht notierte Wertpapiere), § 198 Nummer 2 KAGB (Geldmarktinstrumente von Emittenten, die nicht den Anforderungen des § 194 KAGB genügen), § 198 Nummer 3 KAGB (Aktien aus Neuemissionen) und § 198 Nummer 4 KAGB (Schuldscheindarlehen) dürfen insgesamt nur bis zu 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden.

## **§ 2 Anlageziel und Anlagepolitik**

- 1 Die in den Zielinvestments gehaltenen Immobilien sollen eine Mischung insbesondere hinsichtlich der gewerblichen Nutzungsarten für Immobilien (Büro, Handel, Logistik und Hotel) vermitteln.
- 2 Das Sondervermögen strebt selbst keine Fremdfinanzierung bei dem Erwerb von Vermögensgegenständen an.
- 3 Die Kredit- und Belastungsquote der jeweiligen Zielinvestments darf nicht mehr als 50 % des Immobilienvermögens betragen. Kurzfristige Kredite im Sinne von § 199 KAGB sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

## **§ 3 Steuerliche Anlagebeschränkungen**

- 1 Die Gesellschaft wird zusätzlich zu den in §§ 5 bis 11 der Allgemeinen Anlagebedingungen und §§ 1 und 2 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen die nachfolgenden Anlagebeschränkungen gemäß § 26 Nr. 1 bis 7 des Investmentsteuergesetzes („InvStG“) beachten, damit dieses Sondervermögen als Investmentanteil nach § 26 Nr. 4 h InvStG qualifiziert.
- 2 Mindestens 90 Prozent des Sondervermögens müssen in folgende Vermögensgegenstände investiert sein:
  - (a) Wertpapiere in Sinne des § 193 KAGB und sonstige Anlageinstrumente im Sinne des § 198 KAGB (§ 26 Nr. 4a InvStG),
  - (b) Geldmarktinstrumente (§ 26 Nr. 4b InvStG),
  - (c) Derivate mit Absicherungszweck (§ 26 Nr. 4c InvStG),
  - (d) Bankguthaben (§ 26 Nr. 4d InvStG),
  - (e) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB (§ 26 Nr. 4f InvStG),
  - (f) Investmentanteile an inländischen und ausländischen Organismen für gemeinsame Kapitalanlagen in Wertpapieren sowie an inländischen und ausländischen Investmentfonds, die die Anforderungen des § 26 Nummer 1 bis 7 InvStG erfüllen (§ 26 Nr. 4h InvStG),
  - (g) Spezial-Investmentanteile (§ 26 Nr. 4i InvStG)

- (h) Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, wenn der Verkehrswert dieser Beteiligung ermittelt werden kann (§ 26 Nr. 4m InvStG).
- 3** Höchstens 20% des Wertes des Sondervermögens werden in Beteiligungen an Kapitalgesellschaften investiert, die weder zum Handel an einer Börse zugelassen noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Investmentfonds, die nach ihren Anlagebedingungen mindestens 51 Prozent ihres Wertes in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften anlegen, dürfen bis zu 100 Prozent ihres Wertes in Immobilien-Gesellschaften investieren.
- 4** Die Höhe der unmittelbaren Beteiligung oder der mittelbaren Beteiligung über eine Personengesellschaft an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 Prozent des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an
- (a) Immobilien-Gesellschaften,
  - (b) ÖPP-Projektgesellschaften und
  - (c) Gesellschaften, deren Unternehmensgegenstand auf die Erzeugung erneuerbarer Energien nach § 5 Nummer 14 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes gerichtet ist.

## **ANTEILKLASSEN, ANTEILSCHEINE, AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS UND KOSTEN**

### **§ 4 Anteilklassen, Anteilscheine**

- 1** Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 13 Abs. 1 AAB werden nicht gebildet.
- 2** Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet.

### **§ 5 Ausgabe- und Rücknahmepreis**

- 1** Die Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises erfolgt mindestens einmal monatlich, in der Regel aber täglich.
- 2** Der Ausgabeaufschlag beträgt 3,75% des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen oder auf den Ausgabeaufschlag zu verzichten. Der Rücknahmeabschlag bestimmt sich nach § 6 Abs. 3.

### **§ 6 Anteilsrücknahme**

- 1** Abweichend von § 15 Abs. 3 AAB können Anteile nur unter den nachfolgenden Voraussetzungen zurückgegeben werden:
- (a) Die Rückgabe von Anteilen erfolgt zum Monatsende und ist der Gesellschaft mit einer Frist von mindestens 11 (elf) Monaten vor dem vom Anleger beabsichtigten Rückgabetermin („**Rückgabetermin**“) anzukündigen („**Rückgabeankündigungsfrist**“). In der Rückgabeankündigung ist die Anzahl der Anteile anzugeben, die der Anleger zum Rückgabetermin zurückgeben möchte (die „**Rückgabe-Anteile**“).

- (b) Die Gesellschaft wird die Rückgabe-Anteile zum Rückgabetermin zurücknehmen. Fällt der Rückgabetermin nicht auf einen Bankgeschäftstag, so tritt an die Stelle des Rückgabetermins der letzte Bankgeschäftstag des Monats. Bankgeschäftstage sind Arbeitstage an denen Banken in Frankfurt am Main für den Geschäftsverkehr geöffnet sind.
  - (c) Genügt die freie Liquidität des Sondervermögens nicht, um die Rückgabe-Anteile vollständig oder teilweise zurückzunehmen, so kann die Gesellschaft von ihrem Recht gemäß § 15 Abs. 4 AAB Gebrauch machen und die Rücknahme der Rückgabe-Anteile vollständig oder teilweise befristet verweigern.
  - (d) Sobald die Gesellschaft die Rücknahme vollständig oder teilweise verweigert, werden alle bereits angekündigten und künftigen Rücknahmeverlangen solange im Verhältnis des Wertes der Rückgabe-Anteile der jeweiligen Anleger erfüllt, bis die freie Liquidität des Sondervermögens wieder ausreicht, um die Rücknahmen entsprechend den Rücknahmeverlangen durchzuführen.
- 2** Der Gesellschaft steht es frei, die Rückgabe-Anteile eines Anlegers - mit dessen Zustimmung - auch schon vor Ablauf der Rückgabeankündigungsfrist zurückzunehmen oder Rücknahmen durchzuführen, auch wenn die Mindestfrist nach Absatz 1 Buchstabe (a) vom Anleger nicht eingehalten wurde.
- 3** Die Gesellschaft kann zugunsten des Sondervermögens einen Rücknahmeabschlag entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen erheben. Der Rücknahmeabschlag beträgt:
- (a) 4% des Anteilwertes, wenn die Rückgabeankündigungsfrist zwischen 11 Monaten und 24 Monaten beträgt; und
  - (b) 0% des Anteilwertes, wenn die Rückgabeankündigungsfrist mindestens 24 Monate beträgt.

Nimmt die Gesellschaft entsprechend Absatz 2 Anteile vollständig oder teilweise zurück, dann bestimmt sich die Höhe des Rücknahmeabschlags nach der vom Anleger ursprünglich erklärten Rückgabeankündigungsfrist.

Ein Rücknahmeabschlag kann auch für den Fall erhoben werden, dass der Anleger seine mittels Rückgabeankündigung geäußerte Rückgabeabsicht, mit Zustimmung der Gesellschaft, wieder aufgibt. Die Höhe des Rücknahmeabschlags bestimmt sich auch in diesem Fall nach der ursprünglich erklärten Rückgabeankündigungsfrist.

Es steht der Gesellschaft frei, auf den Rücknahmeabschlag unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes der Anleger zu verzichten. Darüber hinaus wird die Gesellschaft auf die Erhebung des Rücknahmeabschlags verzichten, sofern die DekaBank Anteile zurückgibt, die von ihr zur Anschubfinanzierung erworben wurden.

## **§ 7 Kosten**

- 1** Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung von bis zu 0,90% des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Monatsendwerten errechnet wird. Die Vergütung wird anteilig monatlich erhoben. Die Gesellschaft gibt im Informationsdokument nach § 307 KAGB sowie im Jahresbericht die aktuell erhobene Verwaltungsvergütung an. Die Gesellschaft ist berechtigt, auf ihre Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

- 2** Die Gesellschaft erhält für die Weiterleitung an die Vertriebsstellen eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,15 % des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsvergütung gem. Ziffer 1. abgedeckt.
- 3** Die Gesellschaft kann ab dem ersten vollen Geschäftsjahr, das am 01. Juli nach Auflage beginnt, für die Verwaltung des AIF-Sondervermögens je ausgegebenem Anteil ferner eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 10 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende eines Geschäftsjahres den Anteilwert am Anfang des Geschäftsjahres um mehr als 4,5 % übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 1 % (Höchstbetrag) des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Tagesendwerten errechnet wird, erheben. Die Ermittlung der Wertentwicklung erfolgt nach der BVI-Methode<sup>1</sup>.
- 4** Dem Sondervermögen können von der Gesellschaft pro An- und Zweitmarktverkauf eines Zielfonds bis zu 1 % dessen jeweiligen Ausgabe- oder Rücknahmepreises im Zeitpunkt der Transaktion als einmalige Vergütung (Transaktionsgebühr) berechnet werden. Die Transaktionsgebühr kann im Ermessen der Gesellschaft schrittweise über drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Transaktionsgebühr gestaffelt berechnet werden. Etwaige andere Transaktionskosten bleiben davon unberührt und sind gesondert zu berechnen.
- 5** Die jährlich zu zahlende Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,05 % p.a. des Wertes des Sondervermögens, errechnet aus den jeweiligen Monatsendwerten. Die Vergütung wird anteilig monatlich erhoben.
- 6** Neben den der Gesellschaft und ggf. der Verwahrstelle und/oder Dritten zustehenden Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten des Sondervermögens:
  - (a) im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehende Kosten (Transaktionskosten), die dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden;
  - (b) bankübliche Depotgebühren, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Wertpapiere im Ausland;
  - (c) übliche Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Eröffnung von Konten und Depots bei ausländischen Banken anfallen;
  - (d) Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahresberichte;
  - (e) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer;
  - (f) ggf. Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
  - (g) im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung eventuell entstehende Steuern;
  - (h) Kosten für die Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
  - (i) Kosten für die Analyse des Anlageerfolges des Sondervermögens durch Dritte;

---

<sup>1</sup>BVI-Methode bedeutet, dass die Anteilwerte zum Beginn und zum Ende des Berechnungszeitraums verglichen werden, wobei die zwischenzeitlich erfolgten Ausschüttungen in die Berechnung aufgenommen und so behandelt werden, als wären sie wieder zum Anteilwert angelegt worden

- (j) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft zu Lasten des Sondervermögens erhobenen Ansprüchen.

**7** 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 oder Aktien an inländischen offenen Investmentvermögen sowie an entsprechenden offenen EU- oder ausländischen Investmentvermögen berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen oder Aktien, 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; dies gilt nicht für Rücknahmeabschläge, die nicht der Gesellschaft oder der anderen Gesellschaft, sondern dem jeweiligen Investmentvermögen zufließen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile oder Aktien berechnet wurde.

## **ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR**

### **§ 8 Ausschüttung**

- 1** Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Zinsen, Dividenden und Erträge aus Investmentanteilen sowie Entgelte aus Wertpapierdarlehens- und Pensionsgeschäften – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus. Realisierte Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
- 2** Ausschüttbare Erträge gemäß Absatz 1 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
- 3** Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden.
- 4** Zwischenausschüttungen sind zulässig.

### **§ 9 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Juli und endet am 30. Juni.

# Investieren in den Spezial-AIF Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa



## 1) Wesen eines Spezial-AIF

Publikums- und Spezial-AIF sind zu Anlegerschutz Zwecken durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umfassend reguliert und von der BaFin beaufsichtigt. Sie stellen vom Kapital der KVG (Kapitalverwaltungsgesellschaft - z.B. Deka Immobilien Investment GmbH) getrennte und vor Ansprüchen Dritter geschützte Investmentvermögen dar, deren Vermögensgegenstände bei einer externen Verwahrstelle (z.B. DekaBank) verwahrt werden, welche auch die Transaktionen der KVG, die Einhaltung der Anlagegrenzen und die Berechnung des Anteilspreises kontrolliert.

Spezial-AIF im Allgemeinen sind Investmentvermögen, die nur einem begrenzten Anlegerkreis (professionelle und semi-professionelle Anleger) vorbehalten sind. Sie besitzen größere Freiheitsgrade im Umfang der erwerblichen Vermögensgegenstände sowie in der Ausgestaltung der Anlagebedingungen als die bekannten Publikums-AIF. Voraussetzung für das Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses zwischen Anleger und KVG ist, dass bei einem Spezial-AIF neben den Anlagebedingungen zusätzlich eine Anlegervereinbarung abgeschlossen wird.

Der Erwerb des Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa als Spezial-AIF ist

- (1) nicht-natürlichen Personen (juristische Personen - - wie bspw. GmbH, Sparkassen, Stiftungen, Versicherungen - und Personenhandelsgesellschaften (z.B. oHG, KG) erlaubt, soweit diese jeweils als professioneller oder semiprofessioneller Anleger nach einem gesetzlichen Kriterienkatalog eingestuft werden können; und
- (2) natürlichen Personen erlaubt, soweit diese als „semiprofessioneller Anleger“ gemäß einem gesetzlichen Kriterienkatalog eingestuft werden können.

Dies ist jeweils entsprechend zu dokumentieren.

## 2) Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa als Spezial-AIF

Der Spezial-AIF Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa ist ein Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Anteile an Immobilien-Investmentvermögen. Es handelt sich um ein Sondervermögen, d.h. die KVG erwirbt die Vermögensgegenstände treuhänderisch in eigenen Namen auf Rechnung des Sondervermögens. Die KVG hält die erworbenen Vermögensgegenstände strikt getrennt von anderen Sondervermögen und dem eigenen Vermögen. Bei einer Insolvenz der KVG fallen die Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse, sondern gehen auf die Verwahrstelle über.

Der Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa ist ein Dachfonds, der in Immobilienfonds von dritten KVGs erwirbt. Zielfonds sind inländische und EU-Investmentvermögen mit Investitionsschwerpunkt direkt oder über Immobiliengesellschaften gehaltener Immobilien (z.B. deutsche offene Spezial-AIF und Luxemburger Vehikel) und andere in- oder ausländische Fondsarten oder Unternehmensbeteiligungen mit immobilienwirtschaftlichem Bezug. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf europäisch ausgerichteten Immobilienfonds mit globaler Ergänzung. Darüber hinaus kann in Immobilienfonds mit globaler Investitionsstrategie investiert werden. Größter Bestandteil sind Büro- und Einzelhandelsimmobilien, mit einem Anteil von jeweils 30 – 70 % des Fondsvermögens. Eine Beimischung von Logistikimmobilien und weiteren Nutzungsarten mit einem Anteil von je 0-25% ist vorgesehen.

Da der Spezial-AIF Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa in der Regel keine bedeutende Liquidität vorhält, ist eine 11-monatige unwiderrufliche Rückgabefrist für Rückgaben seitens der Anleger einzuhalten, wodurch die Verfügbarkeit der Vermögensanlage in Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa eingeschränkt ist. Die Rückgabefrist soll gewährleisten, dass die den Fonds verwaltende KVG (Deka Immobilien Investment GmbH) ausreichend Zeit hat, die für Rückgaben notwendige Liquidität insbesondere durch Rückgabe von Zielfondsanteilen, die gesetzlichen Fristen (24 monatige Mindesthaltedauer und 12 monatige Rückgabefrist) unterliegt, bereitzustellen. Dabei ist zu beachten, dass umfangreiche Rückgabeverlangen im überwiegend in Immobilien investierten Zielfonds zu Liquiditätsengpässen des Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa führen können. Die KVG kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen.

Für ein Verständnis der Risiken einer Anlage in Deka-Immobilien Fonds Selektion Europa wird die Lektüre der detaillierten Darstellung der Risiken im Informationsdokument gemäß § 307 KAGB und der wesentlichen Anlegerinformationen empfohlen.