

**IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

**Wichtige Mitteilung an unsere Anleger  
Änderung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des  
Immobilien-Sondervermögens**

**„FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ (WKN: A12BSB/ISIN:  
DE000A12BSB8)**

**(nachfolgend „Fonds“)**

**I. Änderung der Allgemeinen Anlagebedingungen (AAB)**

1. § 1 Abs. 2 S. 2 AAB (Grundlagen)

§ 1 Abs. 2 AAB wird am Ende um die Passage „[...] oder als elektronische Anteilscheine begeben [...]“ ergänzt. Es handelt sich bei der Ergänzung um eine Anpassung an den Wortlaut des § 95 Absatz 1 Satz 1 KAGB in der Fassung des Gesetzes zur Einführung von elektronischen Wertpapieren.

2. § 4 Abs. 4 AAB (Fondsverwaltung)

Die Anpassung in Abs. 4 ist redaktioneller Art.

3. § 6 Abs. 4 S. 2 AAB (Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen)

§ 6 Abs. 4 AAB wird durch folgenden Satz 2 ergänzt: „Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.“

Es handelt sich bei der Ergänzung um eine Anpassung an den Wortlaut des § 206 Abs. 1 S. 2 KAGB in der Fassung des FoStoG i.V. mit § 230 Abs. 1 KAGB.

4. § 7 Abs. 3 AAB (Wertpapier-Darlehen)

§ 7 Abs. 3 AAB wurde an den Wortlaut des § 202 Satz 1 KAGB in der Fassung des FoStoG angepasst. Inhaltlich ergeben sich für den Fonds hierdurch keine Änderungen, da nach den Regelungen in den Besonderen Anlagebedingungen keine Wertpapier-Darlehen gewährt werden dürfen.

5. § 10 Abs. 3 AAB (Verschmelzung)

Der bisherige Absatz 3 wurde ersatzlos gestrichen und die Nummerierung des folgenden Absatzes angepasst.

Hintergrund der Änderung ist, dass § 187 Abs. 1 Nr. 3 KAGB durch das FoStoG aufgehoben wurde.

#### 6. § 11 Abs. 1 und 4 AAB (Anteile)

§ 11 Abs. 1 und 4 wurden um die Möglichkeit elektronischer Anteilscheine ergänzt. Es handelt sich um eine Anpassung an den Wortlaut des § 95 Absatz 1 Satz 1 KAGB i.d.F. des Gesetzes zur Einführung von elektronischen Wertpapieren.

#### 7. § 16 Abs. 2 AAB (Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens)

Nach der bisherigen Regelung des § 16 Abs. 2 AAB war die Gesellschaft verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen von 150 Millionen Euro unterschreitet.

Die Regelung wird in Anpassung an die neuen mit der BaFin abgestimmten Muster-Anlagebedingungen für Immobilien-Sondervermögen in eine „Kann-Regelung“ abgeändert. Der unpräzise Begriff „Volumen“ wird durch den Begriff „Nettoinventarwert“ ersetzt.

#### 8. § 17 Abs. 2 AAB (Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle)

Nach der bisherigen Fassung des § 17 Abs. 2 AAB waren die Anleger bei einem Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle per dauerhaftem Datenträger zu informieren.

Aufgrund der Änderung des § 100b Abs. 2 KAGB durch das FoStoG entfällt eine individualisierte Information per dauerhaftem Datenträger, so dass die Regelung entsprechend angepasst wurde.

#### 9. § 18 Abs. 1 bis 4 AAB (Änderungen der Anlagebedingungen)

In § 18 Abs. 1 wurden die Regelungen zu Änderungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar sind, gestrichen. Hintergrund der Streichung ist, dass aufgrund der Aufhebung des § 163 Abs. 3 Satz 4 KAGB durch das FoStoG Änderungen der Anlagebedingungen von Immobilien-Sondervermögen und Änderungen anderer offenen Publikums-Sondervermögen nunmehr gleichbehandelt werden. Daher entfallen die einschränkenden Vorgaben bei Änderungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar sind.

In § 18 Abs. 2 AAB wurde der Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrates im Rahmen der Anpassung an die neuen, mit der BaFin abgestimmten Muster-Anlagebedingungen für Immobilien-Sondervermögen gestrichen.

§ 18 Abs. 3 AAB wurde an den neuen Wortlaut des § 163 Abs. 4 Satz 2 KAGB in der Fassung des FoStoG sowie an die mit der BaFin abgestimmten neuen Muster-Anlagebedingungen für Immobilien-Sondervermögen angepasst.

In § 18 Abs. 4 AAB wurde die Bekanntmachungsfrist von drei Monaten auf vier Wochen entsprechend des § 163 Abs. 4 Satz 6 KAGB in der Fassung des FoStoG verkürzt. Ziel der Änderung ist insbesondere, eine flexible Anpassung an geänderte Marktgegebenheiten zu ermöglichen.

#### 10. § 20 AAB (Streitbeilegungsverfahren)

Die AAB werden am Ende um einen weiteren Paragraphen ergänzt, der Ausführungen zum Streitbeilegungsverfahren enthält. Hintergrund der Ergänzung ist eine Anpassung an die geänderten Muster-Anlagebedingungen für Immobilien-Sondervermögen.

## **II. Änderung der Besonderen Anlagebedingungen (BAB)**

### 1. § 2 Abs. 3 BAB (Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften)

§ 2 wird durch einen neuen Absatz 3 ergänzt, der regelt, dass die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) nicht für Darlehen gelten, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung oder einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Veräußerung bzw. Verringerung zurückzuzahlen.

Hintergrund der Ergänzung ist die Anpassung an den durch das FoStoG geänderten § 240 KAGB. Ziel der Gesetzesänderung ist nach der Gesetzesbegründung des FoStoG die Erleichterung der Kapitalausstattung von Immobilien-Gesellschaften, an denen Immobilien-Sondervermögen zu 100 Prozent beteiligt sind. Für die Ausstattung einer Immobilien-Gesellschaft mit Eigenkapital gibt es im Gegensatz zur Vergabe von Gesellschafterdarlehen durch das Immobilien-Sondervermögen keine Beschränkung. Bei einer einhundertprozentigen Beteiligung ist jedoch die Vergabe von Gesellschafterdarlehen nicht risikoreicher als die Ausstattung mit Eigenkapital, da die unmittelbare Einflussnahme der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Immobilien-Gesellschaft ohne Beteiligung Dritter möglich ist und alle Kontrollmöglichkeiten gewährleistet sind. Deshalb sollen in diesen Fällen die Grenzen von § 240 Abs. 2 Satz 1 KAGB – und mithin die Anlagegrenzen des § 2 Absatz 2 Buchstaben d) und e) BAB – nicht gelten.

Nach Auffassung der BaFin dürfen bestehende Immobilien-Sondervermögen erst von dieser Erleichterung Gebrauch machen, wenn diese in die Anlagebedingungen aufgenommen wurde.

### 2. § 13 Abs. 3 BAB (Ausschüttung)

Der Wortlaut des § 13 Abs. 3 BAB wurde klarstellend dahingehend angepasst, dass das Ertragsausgleichsverfahren auch bei Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben zu berücksichtigen ist.

### **III. Inkrafttreten der Änderung**

Die BaFin hat die vorgenannten Änderungen genehmigt. Sie treten mit Wirkung zum 15. November 2021 in Kraft.

Die neue Fassung der geänderten Abschnitte der AAB und BAB finden Sie nachstehend abgedruckt.

Hamburg, den 22. Oktober 2021

Die Geschäftsleitung

## **„Allgemeine Anlagebedingungen**

[...]

### **§ 1 Grundlagen**

[...]

2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Sammelurkunden ausgestellt oder als elektronische Anteilscheine begeben.

[...]

### **§ 4 Fondsverwaltung**

[...]

4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag darf einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

[...]

### **§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen**

[...]

4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 % hinaus bis zu 10 % des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 % des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

## **§ 7 Wertpapier-Darlehen**

[...]

3. Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen des § 200 Abs. 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

[...]

## **§ 10 Verschmelzung**

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB.

- a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen;
- b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.

2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

## **§ 11 Anteile**

1. Die Anteile werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Sie lauten auf den Inhaber.

[...]

4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben, wobei eine Sammelurkunde mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle trägt. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

[...]

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

[...]

2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.

[...]

## **§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

[...]

2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.

[...]

## **§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen**

1. Die Gesellschaft kann die „Anlagebedingungen“ ändern.
2. Änderungen der „Anlagebedingungen“ einschließlich des Anhangs zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.
4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

[...]

## **§ 20 Streitbeilegungsverfahren**

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, [www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

Die Europäische Kommission hat unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: [beschwerde@intreal.com](mailto:beschwerde@intreal.com).

## **„Besondere Anlagebedingungen**

[...]

## **§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

[...]

3. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 % des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

[...]

## **§ 13 Ausschüttung**

[...]

3. Veräußerungsgewinne und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können – jeweils unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.

[...]"