

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 und Besonderen Anlagebedingungen

Die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des Fonds (nachfolgend „AAB“ bzw. „BAB“) werden geändert.

Die Änderungen dienen der Umsetzung des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes („FRiG“), das am 5. März 2026 vom Bundestag verabschiedet wurde. Mit dem FRiG werden die Änderungen der europäischen Investmentfondsrichtlinie 2011/61/EU (sogenannte AIFM-Richtlinie) durch die neue Richtlinie (EU) 2024/927 zur Änderung der Richtlinie 2011/61/EU in nationales Recht umgesetzt. Durch das FRiG werden zahlreiche Änderungen im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vorgenommen. Diese gesetzlichen Änderungen sind zwingend in den AAB und BAB des Fonds umzusetzen.

Eine wichtige Änderung betrifft die Einführung sogenannter Liquiditätsmanagementinstrumente. Sie dienen der Liquiditätssteuerung und ermöglichen es der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Phasen angespannter Liquiditätslagen etwa aufgrund vermehrter Anteilrückgaben, einen Ausgleich herzustellen zwischen den Interessen der rückgabewilligen Anleger und der Anleger, die im Fonds verbleiben.

Die einzelnen Änderungen der AAB und BAB finden Sie nachstehend abgedruckt:

1. § 6 AAB (Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen)

a. Die Regelung in Absatz 7 wird wie folgt neu gefasst:

„7. Die Gesellschaft darf je Emittent bis zu 25 % des Wertes des Sondervermögens anlegen in

- a) Pfandbriefe und Kommunalschuldverschreibungen sowie Schuldverschreibungen, die von Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, 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 Emittenten vorrangig

für die fällig werdenden Rückzahlungen und die Zahlung der Zinsen bestimmt sind,

- b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.“

- b. In Absatz 8 b) wird das Wort „jederzeit“ gestrichen.
- c. In Absatz 9 wird der Verweis von „§ 208 KAGB“ in „§ 206 Abs. 2 KAGB“ geändert.

2. § 12 AAB (Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung)

- a. Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe an jedem Wertermittlungstichtag im Sinne des § 15 Absatz 4. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.“

- b. In Absatz 5 wird vor dem Wort Rücknahme „Ausgabe und“ ergänzt.

- c. Absatz 6 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Gesellschaft hat die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 257 KAGB), wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 % unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 % unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, so hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter

Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.“

d. Absatz 7 wird wie folgt neu eingefügt:

„Während der Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme können Anleger Rückgabeerklärungen gemäß den Absatz 3 abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt dann jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen.“

3. § 13 AAB (Abspaltung illiquider Anlagen)

§ 13 AAB wird wie folgt neu eingefügt:

„§ 13 Abspaltung illiquider Anlagen

Die Gesellschaft darf im Interesse der Anleger illiquide Anlagen abspalten.“

4. § 14 AAB (Liquiditätsmanagementinstrumente)

§ 14 AAB wird wie folgt neu eingefügt:

„§ 14 Liquiditätsmanagementinstrumente

Die Gesellschaft nutzt mindestens eines der folgenden Liquiditätsmanagementinstrumente. Sie bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen, welche Liquiditätsmanagementinstrumente für das Sondervermögen verwendet werden.

1. Die Gesellschaft darf das Recht der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile vorübergehend und teilweise beschränken, so dass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können.
2. Die Gesellschaft darf als Liquiditätsmanagementinstrument eine Rückgabegebühr innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite erheben, die unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten von den Anlegern bei der Rückgabe von Anteilen an das Sondervermögen gezahlt und mit der sichergestellt wird, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, nicht unangemessen benachteiligt werden.“

5. § 15 AAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis, Nettoinventarwert und Anteilwert)

a. Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Ausgabepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls zuzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Ausgabeaufschlags. Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls abzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Rücknahmeabschlags. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen vorgesehen, können zusätzliche Gebühren als Liquiditätsmanagementinstrumente anfallen.“

b. Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:

„Abrechnungsstichtag für Anteilerwerbenaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilerwerbenauftrags folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag. Sofern nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gemäß § 12 Absatz 3 und vor Ablauf der Mindesthaltefrist oder der Rückgabefrist die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 5 oder 6 aussetzt, ist der Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge der nach der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, sofern die Mindesthalte- und Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist. Sind die Mindesthalte- und Rückgabefristen zu diesem Wertermittlungstag noch nicht abgelaufen, gilt Satz 2.“

c. Absatz 4 wird wie folgt neu gefasst:

„Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie die Ausgabe und Rücknahmepreise werden an jedem Wertermittlungstag ermittelt. Wertermittlungstage sind, mit Ausnahme der gesetzlichen Feiertage am Sitz der Gesellschaft und des 24. und 31. Dezember eines jeden Jahres, die Wochentage Montag bis Freitag („Wertermittlungstage“, jeder einzelne ein „Wertermittlungstag“). Gesetzliche Feiertage am Sitz der Gesellschaft sind: Neujahr (1. Januar), Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag (1. Mai), Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Tag der Deutschen Einheit (3. Oktober), Reformationstag (31. Oktober), 1. und 2. Weihnachtsfeiertag.“

6. § 17 AAB (Rechnungslegung)

Die Absätze 4 und 5 wurden ersatzlos gestrichen.

7. § 18 AAB (Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft)

§ 18 AAB wird wie folgt neu gefasst:

„§ 18 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Die Anleger sind über eine nach Satz 1 bekannt gemachte Kündigung mittels eines dauerhaften Datenträgers unverzüglich zu unterrichten. Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung nach Satz 1 ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.
2. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat.
3. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 17 Absatz 1 entspricht.“

8. § 19 AAB (Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle in anderen Fällen als durch Kündigung durch die Gesellschaft)

§ 19 AAB wird wie folgt neu eingefügt:

„§ 19 Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle in anderen Fällen als durch Kündigung durch die Gesellschaft

1. Im Falle der Abwicklung und Verteilung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle unter Wahrung der Interessen der Anleger nach § 100 Absatz 2 KAGB hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Mit Genehmigung der Bundesanstalt kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.
2. Wird das Sondervermögen durch die Verwahrstelle 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 § 17 Absatz 1 entspricht.“

9. § 20 AAB (Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle)

In § 20 Absatz 3 AAB wird am Ende folgender Halbsatz ergänzt:

„sofern die neue Verwahrstelle nicht bereits als Verwahrstelle für ein entsprechendes Sondervermögen von der Bundesanstalt genehmigt wurde“

10. § 21 AAB (Änderungen der Anlagebedingungen)

In § 21 Absatz 4 AAB wird am Ende folgender Satz ergänzt:

„Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden, soweit es sich um eine Änderung der Kosten handelt, die den Anleger begünstigt.“

11. § 10 BAB (Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag und Rücknahmeabschlag)

In § 10 BAB wird folgender Absatz als neuer Absatz 1 eingefügt:

„Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden gemäß § 15 der Allgemeinen Anlagebedingungen berechnet.“

12. § 11 BAB (Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rückgabegebühr)

§ 11 BAB wird wie folgt neu gefasst:

„§ 11 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rückgabegebühr

1. Anleger können grundsätzlich an jedem Wertermittlungstichtag das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben, vorbehaltlich der Einhaltung etwaiger Mindesthalte- und Rückgabefristen sowie Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen.

2. Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben. Die Rückgabegebühr wird anhand der Bruttoreükgaben berechnet und beträgt bis zu 5,0 % der Bruttoreükgaben. Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Rückgabegebühr enthält der Verkaufsprospekt.“

Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um redaktionelle Änderungen (z.B. Korrektur von Rechtschreibfehlern oder Änderungen von Verweisen aufgrund neu eingefügter bzw. gestrichener Paragraphen und/oder Absätzen).

II. Inkrafttreten der Änderung

Die vorgenannten Änderungen treten mit Wirkung zum 16. April 2026 in Kraft.

Hamburg, den 15. April 2026

Die Geschäftsleitung