

Informationsdokument

Zum 16. April 2026 tritt das Fondsrisikobegrenzungs-gesetz in Kraft. Dieses Gesetz setzt unter anderem die Vorgaben der geänderten AIFM-Richtlinie (Richtlinie (EU) 2024/927 zur Änderung der Richtlinie 2011/61/EU) zum Liquiditätsmanagement von offenen Fonds um. Danach müssen offene Fonds künftig mindestens zwei Liquiditätsmanagementinstrumente (LMT) in ihren Vertragsbedingungen vorsehen. Die Auswahl der LMT ist nach dem Ermessen der jeweiligen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der jeweiligen Fonds (d.h. die HANSAINVEST, nachfolgend „Gesellschaft“), vorzunehmen.

Bei der Auswahl der LMT hat die Gesellschaft die Anlagestrategie, das Liquiditätsprofil und die Rücknahmepolitik des jeweiligen Fonds zu berücksichtigen. Die LMT dienen dem Anlegerschutz und sind im Vergleich zur Aussetzung der Rücknahme von Anteilen als milderes Mittel anzusehen. Die ausgewählten LMT eignen sich vor allem für Fonds mit weniger liquiden Vermögenswerten, wie etwa Immobilien-Fonds.

Die Gesellschaft informiert Sie mit diesem Dokument über die Liquiditätsmanagementtools, die nach Auswahl der Gesellschaft für von ihr verwalteten Immobilien-Spezial-AIF (Spezial-AIF) eingesetzt werden können.

Im Einzelnen lauten diese:

- **Rücknahmebeschränkung (Gating)** (vgl. nachfolgende **Ziffer** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..)
- **Rückgabegebühr** (vgl. nachfolgende **Ziffer** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..)
- **Verlängerung der Rückgabefrist** (vgl. nachfolgende **Ziffer** Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..)

1) Rücknahmebeschränkung (Gating)

Beschränkung der Anteilrücknahme

Die Rücknahmebeschränkung ist ein LMT, bei dem Anleger vorübergehend nur einen Teil ihrer Fondsanteile zurückgeben können. Sie dient dem Schutz des Spezial-AIF und seiner verbleibenden Anleger vor Liquiditätsengpässen, insbesondere bei Spezial-AIF mit konzentrierter Anlegerstruktur oder illiquiden Vermögenswerten.

Die Gesellschaft darf die Rücknahme der Anteile vorübergehend anteilig beschränken, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger an einem Wertermittlungstag einen zuvor festgelegten Schwellenwert erreicht oder überschreiten, ab dem die Rückgabeverlangen aufgrund der Liquiditätssituation des Spezial-AIF nicht mehr im Interesse der Gesamtheit der Anleger ausgeführt werden können. Wird der Schwellenwert erreicht, entscheidet die Gesellschaft in pflichtgemäßem Ermessen, ob sie an diesem Abrechnungstag die Rücknahme beschränkt. Entschließt sie sich zur Rücknahmebeschränkung, wird sie Anteile zu dem am Wertermittlungstag geltenden Rücknahmepreis lediglich anteilig zurücknehmen; im Übrigen entfällt die Rücknahmepflicht. Dies bedeutet, dass jedes Rücknahmeverlangen nur anteilig auf Basis einer von der Gesellschaft ermittelten Quote ausgeführt wird. Der nicht ausgeführte Teil der

Order wird automatisch auf den folgenden Handels-/Rücknahmetermin übertragen. Diese übertragenen Rücknahmeverlangen werden für den folgenden Handels-/Rücknahmetermin gleichrangig mit dort neu eingegangenen Rücknahmeaufträgen behandelt.

Die Gesellschaft wird die Anleger über die Beschränkung der Anteilrücknahme sowie deren Aufhebung informieren.

Im Fall der Aktivierung des LMT Beschränkung der Anteilrücknahme besteht für den Anleger das Risiko, dass seine Order zur Anteilrückgabe nur anteilig ausgeführt wird und die noch offene Restorder erst zu einem späteren Zeitpunkt bedient wird.

2) Rückgabegebühr

Die Erhebung einer Rückgabegebühr ist ein LMT mit dem die durch Anteilrückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten durch den notwendigen Verkauf von Vermögensgegenständen) verursachergerecht auf die rückgebenden Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko einer Verwässerung der Anteile der im Spezial-AIF verbleibenden Anleger reduziert.

Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr erheben, wenn die Rücknahmeverlangen der Anleger an einem Abrechnungstag mindestens einen in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Schwellenwert erreichen. Die Gesellschaft überprüft den Schwellenwert regelmäßig anhand der Anlagestrategie und des Liquiditätsprofils des Spezial-AIF, um wesentliche Verwässerungseffekte für die im Spezial-AIF verbleibenden Anleger zu vermeiden. Wird der Schwellenwert überschritten, entscheidet die Gesellschaft im pflichtgemäßen Ermessen, ob sie an diesem Abrechnungstag die Rückgabegebühr erhebt.

Entschließt sich die Gesellschaft zur Erhebung der Rückgabegebühr, kann diese bis zu einem in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Prozentsatz der Bruttoreckgaben betragen. Die Gesellschaft legt die konkrete Höhe der Gebühr innerhalb der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Spanne nach eigenem Ermessen fest. Die so festgelegte Rückgabegebühr gilt für alle Rückgabebefträge für einen einzelnen Wertermittlungstag. Die Gesellschaft kann die Rückgabegebühr je nach Umfang der Rückgabebefträge an jedem Wertermittlungstag in unterschiedlicher Höhe innerhalb der festgelegten Spanne erheben.

Die Rückgabegebühr berücksichtigt die folgenden geschätzten Liquiditätskosten, die mit der Veräußerung eines entsprechenden Anteils der Vermögenswerte im Portfolio zusammenhängen (Pro-Rata-Ansatz):

- die geschätzten expliziten Transaktionskosten, die dem Spezial-AIF beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten direkt entstehen, deren Betrag stabil ist und die im Vorfeld der Transaktion quantifizierbar sind (z. B. Maklergebühren, Handelsabgaben, Steuern und Abwicklungsgebühren);
- die bestmöglich geschätzten impliziten Transaktionskosten, die dem Spezial-AIF beim Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten indirekt entstehen. Bei Immobilienvermögen ergeben sich diese insbesondere aus marktbedingten Bewertungsabschlägen bei zeitnahen Veräußerungen (Liquidationsabschläge) sowie aus den Auswirkungen des Transaktionsvolumens auf dem regionalen Immobilienmarkt. Da die aufsichtsrechtliche

Einordnung solcher Abschläge als implizite Transaktionskosten zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, erfolgt deren Berücksichtigung unter Vorbehalt der künftigen Verwaltungspraxis. Diese Kosten können je nach Objektart, Standortqualität und aktueller Marktsituation erheblich variieren

Soweit der Pro-Rata-Ansatz keine faire Schätzung der tatsächlichen Liquiditätskosten darstellt, kann die Gesellschaft die Schätzung anpassen, um die erwarteten Liquiditätskosten bei Transaktionen mit ausgewählten Einzelpositionen des Portfolios genauer widerzuspiegeln.

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

Die Gesellschaft wird die Anleger über die Erhebung einer Rückgabegebühr sowie deren Aufhebung informieren.

Im Fall der Aktivierung des LMT Rückgabegebühr besteht für den rückgebenden Anleger das Risiko, dass bei Anwendung dieses Verfahrens vom Anteilwert eine Gebühr abgezogen wird und sich damit der Rücknahmepreis entsprechend reduziert.

3) Verlängerung der Rückgabefrist

Die Gesellschaft kann die Rückgabefrist für Anteile unter Berücksichtigung der Liquidität der Vermögenswerte und im besten Interesse der Anleger und/oder unter angespannten Marktbedingungen verlängern. Angespannte Marktbedingungen in diesem Sinne sind z. B. außergewöhnlich hohe Rückgabeverlangen der Anleger oder eine beschränkte Handelbarkeit bestimmter Vermögenswerte. Der Verlängerungszeitraum umfasst den Zeitraum zwischen dem Eingang der Rückgabeerklärung und dem Abrechnungstichtag nach Ablauf der Rückgabefrist. Den konkreten Verlängerungszeitraum kann die Gesellschaft unter sorgfältiger Abwägung der Marktbedingungen im eigenen Ermessen bestimmen, wobei dieser maximal 36 Monate beträgt. Die Möglichkeit zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme bleibt unberührt.

Hat die Gesellschaft entschieden, die Rückgabefrist zu verlängern, überprüft sie die Notwendigkeit der Verlängerung für jeden Wertermittlungstag aufs Neue. Dabei steht es im Ermessen der Gesellschaft, ob sie die bestehende Rückgabefrist jeweils um eine statische Frist (d. h. der Verlängerungszeitraum ist für alle Rücknahmen an allen folgenden Wertermittlungstagen gleich) oder um eine Maximalfrist verlängert (d. h. der Verlängerungszeitraum kann für alle Rücknahmen an allen folgenden Wertermittlungstagen gleich sein oder auch verkürzt werden). Die Gesellschaft kann sich aber auch dafür entscheiden, dass die verlängerte Rückgabefrist für alle Rücknahmen an allen folgenden Wertermittlungstagen an einem bestimmten Datum (Stichtag) endet.

Die Verlängerung der Rückgabefrist hat weder Auswirkungen auf die Rücknahmehäufigkeit des Spezial-AIF (d. h. die Termine, zu denen eine Rückgabe erklärt werden kann,) noch auf die Berechnung des Nettoinventarwertes des Spezial-AIF und den Anteilwert. Der Rücknahmepreis

entspricht dem am jeweiligen Abrechnungstag ermittelten Anteilwert – gegebenenfalls abzüglich einer Rückgabegebühr und/oder eines Rücknahmeabschlags. Maßgeblich für den Rücknahmepreis ist nicht der Zeitpunkt der Rückgabeerklärung, sondern der Abrechnungstichtag nach Ablauf der verlängerten Rückgabefrist.

Die Gesellschaft wird die Anleger über die Verlängerung der Rückgabefrist sowie deren Aufhebung oder Verkürzung informieren.

Im Fall der Aktivierung des LMT Verlängerung der Rückgabefrist besteht für den rückgebenden Anleger das Risiko, dass er seine Anteile nicht im Rahmen der Rückgabefrist zurückgeben kann, die für Rückgaben ohne die Aktivierung des LMT Verlängerung der Rückgabefrist gelten würde und so die von ihm geplante Haltedauer von Anteilen am Spezial-AIF nicht realisieren kann.