

# **Verkaufsprospekt** einschließlich **Anlagebedingungen**

für das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung:

## **Unimmo: Wohnen ZBI**

Kapitalverwaltungsgesellschaft:  
ZBI Fondsmanagement GmbH

Stand: 1. April 2024

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>1</b>	Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften	37
<b>Allgemeiner Teil</b>	<b>2</b>	Allgemeiner Hinweis	43
Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen	2	Jahres-/Halbjahresberichte und Wirtschaftsprüfer	43
Anlagebedingungen und deren Änderungen	2	Zahlungen an die Anleger/Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen	43
Kapitalverwaltungsgesellschaft	3	<b>Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen</b>	<b>44</b>
Stammkapital / Grundkapital, Eigenmittel sowie zusätzliche Eigenmittel	3	<b>Besonderer Teil</b>	<b>45</b>
Verwahrstelle	3	Sondervermögen, Auflegungsdatum, Art der Anteile und Laufzeit	45
Haftung der Verwahrstelle	4	Anteilklassen	45
Unterverwahrung	4	Verwahrstelle	45
Zusätzliche Informationen zur Verwahrstelle, Unterverwahren und möglichen Interessenkonflikten	4	Unterverwahrung	46
Vertrieb sowie Vertriebsbeschränkungen	4	Risikoklasse des Sondervermögens	46
Wohlverhaltensregeln	5	Besondere Risikohinweise zum Fonds	46
Risikohinweise	5	Anlageziel	47
Besondere Risikohinweise	16	Profil des typischen Anlegers	47
Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds	16	Ergänzende Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen	47
Unterschiede zwischen dem Risikoprofil im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt	17	Steuerliche Anlagequoten	50
Bewerter und Bewertungsverfahren	17	Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“)	50
Anlagegrundsätze, Anlagegrenzen und Anlageziel	18	Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	50
Allgemeine Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen und Anlageinstrumenten	18	Leverage	50
Sicherheitsstrategie	23	Ausgabeaufschlag bzw. Ausgabekosten	51
Leverage	24	Rücknahmeabschlag	51
Anteile	24	Kosten	51
Teilinvestmentvermögen	24	Geschäftsjahr und Ertragsverwendung	52
Ausgabe von Anteilen und Ausgabestelle	25	<b>Allgemeine Anlagebedingungen</b>	<b>53</b>
Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle	25	<b>Besondere Anlagebedingungen</b>	
Abrechnung bei Anteilausgabe und Anteilrücknahme, Bestätigung über die Auftragsausführung	25	<b>Unilmmo: Wohnen ZBI</b>	<b>60</b>
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	26	<b>Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen</b>	<b>66</b>
Regeln für die Vermögensbewertung	26	<b>Wertentwicklung des Sondervermögens</b>	<b>67</b>
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	28	<b>Die von der ZBI Fondsmanagement GmbH verwalteten Investmentvermögen*)</b>	<b>68</b>
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	28	<b>Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien</b>	<b>69</b>
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	28	<b>Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen</b>	<b>71</b>
Liquiditätsmanagement	29	<b>Fußnotenverzeichnis</b>	<b>72</b>
Börsen und Märkte	30		
Faire Behandlung der Anleger	30		
Verwaltungs- und sonstige Kosten	30		
Abweichender Kostenausweis durch Vertriebsstellen	32		
Angabe einer Gesamtkostenquote	32		
Vergütungspolitik	32		
Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen	32		
Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge	33		
Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Fonds	34		
Auslagerungen	35		
Interessenkonflikte	36		

# Allgemeine Hinweise

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an diesem Immobilien-Sondervermögen erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, des Basisinformationsblatts und der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Anlagebedingungen“ in der jeweils geltenden Fassung. Die „Allgemeinen Anlagebedingungen“ und die „Besonderen Anlagebedingungen“ sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Dieser Verkaufsprospekt ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit dem Basisinformationsblatt und dem letzten veröffentlichten Jahres- und Halbjahresbericht rechtzeitig vor Vertragsschluss kostenlos zur Verfügung zu stellen. Der am Erwerb eines Anteils Interessierte ist zudem über den jüngsten Nettoinventarwert des Fonds zu informieren.

Von diesem Verkaufsprospekt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers. Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht und dem ggfs. nach dem Jahresbericht veröffentlichten Halbjahresbericht.

Sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften sind in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Das Rechtsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen richten sich nach deutschem Recht. Der Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist Gerichtsstand für Klagen des Anlegers gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus dem Vertragsverhältnis. Anleger, die Verbraucher sind (siehe die folgende Definition) und in einem anderen EU-Staat wohnen, können auch vor einem zuständigen Gericht an ihrem Wohnsitz Klage erheben. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, ggfs. dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Kapitalverwaltungsgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten oder, soweit ein solches Verfahren zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen.

Bei Streitigkeiten können Verbraucher die „Ombudsstelle für Investmentfonds“ des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Verbraucher sind natürliche Personen, die in den Fonds zu einem Zweck investieren, der überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann, die also zu Privatzwecken handeln.

Die Kontaktdaten der „Ombudsstelle für Investmentfonds“ lauten:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin  
Telefon: (030) 6449046-0  
Telefax: (030) 6449046-29  
E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)  
Internet: [www.ombudsstelle-investmentfonds.de](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de)

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die Online-Streitbeilegungsplattform der Europäischen Union („EU“) wenden ([www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)). Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de).

Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.

# Allgemeiner Teil

**Dieser Verkaufsprospekt setzt sich aus einem Allgemeinen und einem Besonderen Teil zusammen. Im Allgemeinen Teil werden allgemeine Regelungen für von der ZBI Fondsmangement GmbH verwaltete Immobilien-Sondervermögen dargestellt. Im Besonderen Teil werden von den allgemeinen Regelungen abweichende oder darüber hinausgehende Regelungen für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Immobilien-Sondervermögen aufgeführt.**

## Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen

Das im vorliegenden Verkaufsprospekt beschriebene Investmentvermögen (nachfolgend auch „Fonds“ oder „Sondervermögen“) ist ein sogenannter Alternativer Investmentfonds („AIF“) im Sinne der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds. Es wird als Immobilien-Sondervermögen gemäß dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (nachfolgend „KAGB“) von der ZBI Fondsmangement GmbH, Erlangen (nachfolgend „Gesellschaft“) verwaltet.

Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Kapital 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 von Sondervermögen an. Der Fonds gehört nicht zur Insolvenzmasse der Gesellschaft.

Der Geschäftszweck des Fonds ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt. In welche Vermögensgegenstände die Gesellschaft das Kapital anlegen darf und welche Bestimmungen sie dabei zu beachten hat, ergibt sich aus dem KAGB, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Investmentsteuergesetz (nachfolgend „InvStG“) und den Anlagebedingungen, die das Rechtsverhältnis zwischen den Anlegern und der Gesellschaft regeln. Die Anlagebedingungen umfassen einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil („Allgemeine Anlagebedingungen“ und „Besondere Anlagebedingungen“, nachfolgend auch „AABen“ und „BABen“ genannt). Anlagebedingungen für ein Publikums-Investmentvermögen müssen vor deren Verwendung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt werden.

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich bei der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg (nachfolgend „Union Investment“), der Gesellschaft, der Verwahrstelle, der Kontaktstelle – sofern eine solche im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts ausgewiesen ist – sowie den am Schluss des Verkaufsprospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements dieses Sondervermögens, die Risikomanagementme-

thoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen sind bei Union Investment, Tel.: 069 58998-6060, E-Mail: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de), der Gesellschaft sowie bei der Kontaktstelle – sofern eine solche im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts ausgewiesen ist – in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich. Die Gesellschaft hat zudem Verfahren geschaffen, um mögliche Beschwerden von Anteilhabern angemessen und prompt zu bearbeiten. Hierzu werden die bestehenden Verfahren im Konzern der Union Investment Gruppe genutzt. Nähere Informationen zu diesen Verfahren können auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) sowie auf der Homepage von Union Investment im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de) eingesehen oder direkt bei der Gesellschaft oder der Kontaktstelle – sofern eine solche im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts ausgewiesen ist – angefordert werden.

Falls ein Anlageausschuss gebildet wurde, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Vertriebs- und Zahlstellen“ am Schluss dieses Verkaufsprospekts.

Die Gesellschaft veröffentlicht ferner im Jahresbericht Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Sondervermögens, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, zu jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Sondervermögens, zum aktuellen Risikoprofil des Sondervermögens und den hierfür eingesetzten Risikomanagementsystemen (vgl. hierzu auch Abschnitt „Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts), ggfs. zu Rechten sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, sowie Informationen zur Gesamthöhe des Leverages des Sondervermögens.

Sofern die Gesellschaft einzelnen Anlegern weitere Informationen über die Vermögensgegenstände im Fondsportfolio und deren Wertentwicklung übermittelt, wird sie diese Informationen zeitgleich allen Anlegern des Fonds auf Anforderung zur Verfügung stellen. Anleger können diese Informationen über Union Investment, Tel.: 069 58998-6060, in elektronischer Form erhalten.

Des Weiteren legt die Gesellschaft alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages im Internet unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) offen. Die Gesellschaft hat zudem die Möglichkeit, diese Informationen zusätzlich unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de), auf der Homepage der Gesellschaft und/oder – sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist – auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle zu veröffentlichen.

## Anlagebedingungen und deren Änderungen

Die Allgemeinen Anlagebedingungen und die Besonderen Anlagebedingungen des Fonds sind in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Die Anlagebedingungen können von der Gesellschaft geändert werden. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin. Änderungen der Anlagegrundsätze des Fonds sind nur unter der Bedingung zulässig, dass die Gesellschaft den Anlegern anbietet, ihre Anteile - unter Berücksichtigung der jeweiligen individuell geltenden Halte- und Kündigungsfristen (siehe Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts) - entweder ohne weitere Kosten zurückzunehmen oder ihre Anteile gegen Anteile an Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kostenlos umzutauschen, sofern derartige Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet werden.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de) bekannt gemacht. Die Gesellschaft hat zudem die Möglichkeit, diese Informationen zusätzlich unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de), auf der Homepage der Gesellschaft und/oder – sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist – auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle zu veröffentlichen. Im Falle 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 Anlagegrundsätze des Sondervermögens werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen durch ein Medium informiert, auf welchem Informationen für eine den Zwecken der Informationen angemessene Dauer gespeichert, einsehbar und unverändert wiedergegeben werden, etwa in Papierform oder elektronischer Form (so genannter „dauerhafter Datenträger“). Diese Information umfasst die wesentlichen Inhalte der geplanten Änderungen, ihre Hintergründe, die Rechte der Anleger in Zusammenhang mit der Änderung sowie einen Hinweis darauf, wo und wie weitere Informationen erlangt werden können. Die Änderungen treten frühestens am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Änderungen von Regelungen zu den Kosten treten frühestens vier Wochen nach ihrer Bekanntmachung in Kraft, wenn nicht mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt wurde. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Fonds treten ebenfalls frühestens vier Wochen nach Bekanntmachung in Kraft.

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 15. Oktober 2012 gegründete ZBI Fondsmanagement GmbH (Legal Entity Identifier (LEI): 3912001579TIVAOQJ079) mit Sitz in Erlangen. Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Seit einem zum 26. November 2021 vollzogenen Rechtsformwechsel der Gesellschaft in eine GmbH firmiert die Gesellschaft unter dem Namen ZBI Fondsmanagement GmbH, zuvor firmierte die Gesellschaft unter dem Namen „ZBI Fondsmanagement AG“.

Die Gesellschaft hat eine Erlaubnis als AIF-Verwaltungsgesellschaft nach dem KAGB. Sie darf, unter Berücksichtigung von

Nebenbestimmungen, die nachfolgend genannten Arten von inländischen Investmentvermögen verwalten:

- Offene inländische Publikums-AIF in Form von Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 214 ff., 230 KAGB
- Geschlossene inländische Spezial-AIF
- Offene inländische Spezial-AIF
- Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen
- Geschlossene inländische Publikums-AIF
- EU-AIF, deren zulässige Vermögensgegenstände denen für inländische Investmentvermögen entsprechen

Weitere Angaben über die Gesellschafter, über die Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung, die externen Bewerter sowie Angaben über außerhalb der Gesellschaft ausgeübte Hauptfunktionen der Geschäftsführer und Aufsichtsräte, wenn diese für die Gesellschaft von Bedeutung sind, finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospekts. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden. Ferner finden Sie Angaben über weitere von der Gesellschaft verwaltete Investmentvermögen am Schluss dieses Verkaufsprospektes.

## Stammkapital / Grundkapital, Eigenmittel sowie zusätzliche Eigenmittel

Angaben über das Stammkapital / Grundkapital sowie über die Eigenmittel gemäß § 1 Abs. 19 Ziff. 9 KAGB iVm Art. 72 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 von der ZBI Fondsmanagement GmbH finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospektes.

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: Abschluss einer geeigneten Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckung von 0,9 Prozent des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF für sämtliche Forderungen eines Jahres und einer Deckung von 0,7 Prozent des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF für Einzelorderungen, wobei die Versicherungssummen regelmäßig auf ihre Angemessenheit überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Diese sind von den im Abschnitt „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien“ dieses Verkaufsprospekts ausgewiesenen Eigenmitteln der Gesellschaft mit umfasst.

## Verwahrstelle

Das KAGB sieht eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung von Investmentvermögen und deren Vermögensgegenständen vor. Mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens hat die Gesellschaft ein Kreditinstitut nach deutschem Recht als Verwahrstelle beauftragt.

Die Verwahrstelle ist mit der Prüfung des Eigentums sowie der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände beauftragt. Des Weiteren

ren ist sie mit der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumenten, Wertpapieren und Investmentanteilen, die 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. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Verwahrstelle erforderlich. Die Verwahrstelle hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten oder 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.

Im Grundbuch ist für jede einzelne Immobilie, soweit sie nicht über eine Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens gehalten wird, ein Sperrvermerk zugunsten der Verwahrstelle eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Verwahrstelle sind deshalb ausgeschlossen. Sofern bei ausländischen Immobilien die Eintragung der Verfügungsbeschränkung in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register nicht möglich ist, wird die Gesellschaft die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherstellen.

Weiterhin hat die Verwahrstelle bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, wie sie nachfolgend dargestellt sind, zu überwachen. Verfügungen der Gesellschaft über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Verwahrstelle, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

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 ferner 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 des KAGB und den Anlagebedingungen verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Die Aufgaben der Verwahrstelle hat das im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts (Abschnitt „Verwahrstelle“) genannte Kreditinstitut übernommen.

## Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände verantwortlich, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem Fonds und dessen Anlegern, es sei denn 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.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de) über sämtliche Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle. Die Gesellschaft hat zudem die Möglichkeit, diese Informationen zusätzlich unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de), auf der Homepage der Gesellschaft und/oder - sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist - auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle zu veröffentlichen.

## Unterverwahrung

Falls die Verwahrstelle ihre Verwahrungsaufgaben auf einen oder mehrere Unterverwahrer ausgelagert hat, sind die übertragenen Aufgaben unter Benennung des jeweiligen Unterverwahrers sowie gegebenenfalls durch die Übertragung sich ergebender Interessenkonflikte im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Unterverwahrung“ beschrieben.

## Zusätzliche Informationen zur Verwahrstelle, Unterverwahrern und möglichen Interessenkonflikten

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.

Ebenfalls auf Verlangen übermittelt sie den Anlegern Informationen zu den Gründen, aus denen sie sich für das im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts (Abschnitt „Verwahrstelle“) genannte Kreditinstitut als Verwahrstelle des Fonds entschieden hat.

## Vertrieb sowie Vertriebsbeschränkungen

Die am Schluss des Verkaufsprospektes aufgeführten Vertriebs- und Zahlstellen haben den Vertrieb des Fonds bzw. der Anteilklassen übernommen.

Die Gesellschaft behält sich vor, die Annahme von Großorders entweder abzulehnen oder nur auf Grundlage einer gesonderten Vereinbarung zu akzeptieren.

**Die ausgegebenen Anteile des Fonds dürfen nur in Ländern zum Kauf angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. Hierzu ist eine entsprechende Vertriebs Erlaubnis durch die zuständige Aufsichtsbehörde erforderlich. Zum Vertrieb durch Dritte ist zusätzlich die Erlaubnis der Gesellschaft erforderlich.**

**Die Gesellschaft und/oder der Fonds sind und werden nicht**

**gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile des Fonds sind und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des Fonds dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. Am Erwerb von Anteilen Interessierte müssen gegebenenfalls darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Zu den US-Personen zählen natürliche Personen, wenn sie ihren Wohnsitz in den Vereinigten Staaten haben. US-Personen können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, wenn sie etwa gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet wurden.**

## Wohilverhaltensregeln

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohilverhaltensregeln zu beachten. Diese Wohilverhaltensregeln formulieren einen Standard guten und verantwortungsvollen Umgangs mit dem Kapital und den Rechten der Anleger. Sie stellen dar, wie die Kapitalverwaltungs- bzw. Verwaltungsgesellschaften den gesetzlichen Verpflichtungen gegenüber Anlegern nachkommen und wie sie deren Interessen Dritten gegenüber vertreten. Soweit sich aus diesen Anforderungen ein Anpassungsbedarf für den Verkaufsprospekt ergibt, so werden diese bei Neudruck berücksichtigt werden.

Die Gesellschaft hat zudem eine Strategie aufgestellt, in der festgelegt ist, wann und wie die Stimmrechte, die mit den Vermögensgegenständen in den von ihr verwalteten Fonds verbunden sind, ausgeübt werden sollen, damit diese ausschließlich zum Nutzen des oder der betreffenden Fonds ausgeübt werden. Eine Kurzbeschreibung dieser Strategie kann im Internet unter [realestate.union-investment.de](https://www.union-investment.de) eingesehen oder direkt bei der Gesellschaft angefordert werden.

Die Gesellschaft ist darüber hinaus verpflichtet, im besten Interesse der von ihr verwalteten Fonds zu handeln, wenn sie für diese Handelsentscheidungen ausführt oder Handlungsaufträge zur Ausführung an Dritte weiterleitet. Dabei sind angemessene Maßnahmen zu ergreifen, um das bestmögliche Ergebnis für den jeweiligen Fonds zu erzielen, wobei sie den Kurs, die Kosten, die Geschwindigkeit und Wahrscheinlichkeit der Ausführung und Abrechnung, den Umfang und die Art des Auftrags sowie alle sonstigen für die Auftragsausführung relevanten Aspekte zu berücksichtigen hat. Vor diesem Hintergrund hat die Gesellschaft Grundsätze festgelegt, die ihr die Erzielung des bestmöglichen Ergebnisses unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte gestatten. Informationen über diese Grundsätze und über wesentliche Änderungen der Grundsätze können im Internet unter <https://www.zbi.de/auftragsausfuehrung> eingesehen oder direkt bei der Gesellschaft angefordert werden.

Die Gesellschaft hat ferner Maßnahmen ergriffen, um Anleger vor Nachteilen zu schützen, die durch das sogenannte „market trading“ entstehen können. Hierunter werden kurzfristige Umsät-

ze in Anteilen verstanden, die die Wertentwicklung eines Sondervermögens aufgrund der Größe und Häufigkeit der Umsätze durch auf Ebene des Sondervermögens anfallende Transaktionskosten beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden die Anteilumsätze einerseits regelmäßig beobachtet und ausgewertet, andererseits wurden interne Regelungen für Mitarbeiter der Gesellschaft erlassen, die eine Veräußerung von Fondsanteilen innerhalb von kurzen Zeiträumen verbieten.

## Risikohinweise

**Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen des Fonds sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Verkaufsprospekt 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 Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.**

**Veräußert der Anleger Anteile an dem Fonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der in dem Fonds befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den Fonds investierte Kapital nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in den Fonds investiertes Kapital teilweise 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 Verkaufsprospekts beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung des Fonds 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.**

### 1. Preisänderungsrisiko

Anteilrückgaben sind erst dann möglich, wenn der Anleger seine Anteile mindestens 24 Monate lang gehalten hat („Mindesthaltefrist“). Anteilrückgaben muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist“) durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Nähere Einzelheiten hierzu siehe Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ im Allgemeinen Teil dieses Verkaufsprospekts. Anleger können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit nur mit Verzögerung reagieren. Dies kann sich im Falle einer bevorstehenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12 monatigen Kündigungsfrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den An-

leger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Anleger erhalten in diesem Fall weniger Geld zurück, als sie im Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder der Rückgabeerklärung erwartet haben.

## 2. Typische Risiken einer Fondsanlage

Im Folgenden werden die Risiken dargestellt, die mit einer Anlage in ein Investmentvermögen typischerweise verbunden sind. Diese Risiken können sich nachteilig auf den Anteilwert, auf das vom Anleger investierte Kapital sowie auf die vom Anleger geplante Haltedauer der Fondsanlage auswirken.

### Schwankung des Fondsanteilwertes

Der Fondsanteilwert berechnet sich aus dem Wert des Fonds, geteilt durch die Anzahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert des Fonds entspricht dabei der Summe der Marktwerte aller Vermögensgegenstände im Fondsvermögen abzüglich der Summe der Marktwerte aller Verbindlichkeiten des Fonds. Der Fondsanteilwert ist daher von dem Wert der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände und der Höhe der Verbindlichkeiten des Fonds abhängig. Schwankungen entstehen bei Immobilien-Sondervermögen 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 des individuellen Ergebnisses 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 steuerlichen Berater wenden.

### Risiko der 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. Daneben kann die BaFin anordnen, dass die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile auszusetzen hat, wenn dies im Interesse der Anleger oder der Öffentlichkeit erforderlich ist. Der Anleger kann seine Anteile während dieses Zeitraums nicht zurückgeben. Dadurch besteht das Risiko, dass die Anteile aufgrund beschränkter Rückgabemöglichkeiten eventuell nicht zum von 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 Anteilwert 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 (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts sowie § 12 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ („Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung“)). Das bedeutet, dass Anleger während dieser Zeit ihre Anteile nicht zurückgeben können.

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; z. B. wenn die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien und Immobiliengesellschaften während der Aussetzung der Anteilrücknahme unter Verkehrswert zu veräußern. Eine vorübergehende Aussetzung kann zu einer dauerhaften Aussetzung der Anteilrücknahme und zu einer Auflösung des Sondervermögens führen (siehe Abschnitt „Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Fonds“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts), 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 dass ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen oder insgesamt verloren gehen.

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

### Risiko der Änderung der Anlagepolitik oder der Anlagebedingungen

Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern. Dadurch können auch Rechte des Anlegers betroffen sein. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen die Anlagepolitik des Fonds ändern oder sie kann die dem Fonds zu belastenden Kosten erhöhen. Die Gesellschaft kann die Anlagepolitik zudem innerhalb des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen und deren Genehmigung durch die BaFin ändern. Hierdurch kann sich das mit dem Fonds verbundene Risiko verändern.

### Risiko einer verspäteten Information durch das depotführende Kreditinstitut

Um Anlegern die Ausübung von Rechten aus ihren im Depot verwahrten Anteilen zu ermöglichen, leiten Kreditinstitute ihnen bestimmte Informationen weiter. Dazu zählen z.B. Informationen über Fondsmaßnahmen wie Verschmelzungen von Investmentvermögen oder Verlängerung der Laufzeit eines Investmentvermögens. Durch eine späte Bereitstellung der Informationen und/oder aufgrund von Postlaufzeiten kann es dazu kommen, dass eine relevante Information den Anleger nicht rechtzeitig oder so spät erreicht, dass ihm für eine Entscheidung (wie z.B. die



Annahme eines kostenlosen Umtauschangebots) und einen entsprechenden Auftrag an das depotführende Kreditinstitut nur sehr wenig Zeit verbleibt. Die dem Anleger zur Verfügung stehende Zeit wird in der Regel aus organisatorischen Gründen durch das depotführende Kreditinstitut weiter verkürzt. Dies birgt für den Anleger das Risiko einer übereilten Entscheidung unter Zeitdruck oder schlimmstenfalls den faktischen Ausschluss von der Ausübung seiner Rechte.

#### **Risiko der Änderung des Risikoprofils**

Der Anleger hat damit zu rechnen, dass sich das ausgewiesene Risikoprofil eines Fonds jederzeit ändern kann. Auf die Ausführungen im Abschnitt "Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds" des Allgemeinen Teils des Verkaufsprospekts wird verwiesen.

#### **Risiko der Auflösung des Fonds**

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Fonds zu kündigen. Die Gesellschaft kann den Fonds nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Verfügungsrecht über den Fonds geht nach einer Kündigungsfrist von sechs Monaten 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 Fonds auf die Verwahrstelle können dem Fonds 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 ein anderes offenes Publikums-Investmentvermögen (Verschmelzung)**

Die Gesellschaft kann sämtliche Vermögensgegenstände des Fonds auf ein anderes Immobilien-Sondervermögen übertragen. Der Anleger kann seine Anteile in diesem Fall ohne weitere Kosten entweder zurückgeben oder behalten mit der Folge, dass er Anleger des übernehmenden Investmentvermögens wird, oder - soweit möglich - gegen Anteile an einem Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen umtauschen, sofern die Gesellschaft oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen ein solches Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen verwaltet. Der Anleger muss daher im Rahmen der Übertragung vorzeitig eine erneute Investitionsentscheidung treffen.

Bei einer Rückgabe der Anteile können Ertragssteuern anfallen. Bei einem Umtausch der Anteile in Anteile an einem Investmentvermögen mit vergleichbaren Anlagegrundsätzen kann der Anleger mit Steuern belastet werden, etwa wenn der Wert der erhaltenen Anteile höher ist als der Wert der alten Anteile zum Zeitpunkt der Anschaffung.

#### **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. Einzelheiten zu den Voraussetzungen für die Rückgabe von Anteilen sind im Abschnitt "Rück-

nahme von Anteilen und Rücknahmestelle" im Allgemeinen Teil dieses Verkaufsprospekts beschrieben.

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

Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Der Anteilwert des Fonds 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. Anleger könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. ein bei Veräußerung von Anteilen entrichteter Rücknahmeaufschlag kann zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch den Fonds einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

#### **Wesentliche Risiken aus den Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht**

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. Auch aus Transaktionsprüfungen können, unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen eines Geschäfts, Aufwendungen resultieren, welche sich auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach einer durchgeführten sorgfältigen Prüfung (sog. Due Diligence) es nicht zu einem Geschäftsabschluss kommt. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Realisiert sich eines oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Risiken der Immobilieninvestition, so besteht die Möglichkeit, dass der zuständige externe Bewerter im Vergleich zur vorherigen Bewertung entweder einzelne Immobilien niedriger bewertet (Abwertung) oder aufgrund von veränderten Marktgegebenheiten an den verschiedenen Immobilienmärkten sogar mehrere Immobilien bis hin zum gesamten Immobilienbestand abwertet. Hierbei können sich deutliche Auswirkungen auf den Anteilwert ergeben. Zwar versucht die Gesellschaft dies durch die Auswahl attraktiver und chancenreicher Immobilien zu vermeiden, aufgrund der Bewertung der Immobilien durch die unabhängig agierenden externen Bewerter kann auf die Bewertung von Immobilien jedoch kein Einfluss genommen werden.

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

nur noch eingeschränkt attraktiv oder die prognostizierte Mietentwicklung nicht realisierbar ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken erfolgt eine detaillierte Ankaufsprüfung. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Immobilien können Risiken u.a. durch Brand, Blitzschlag, Explosionen oder durch Naturgefahren, z. B. durch Sturm, Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben (Schäden aus Naturgefahren auch „Elementarschäden“ genannt), Krieg und/oder aus Terrorakten (Terror-/Terrorismusrisiko) ausgesetzt sein und erheblich beschädigt oder ganz oder teilweise zerstört werden. Ferner gehen von einem Grundstück oder Gebäude vielfältige Gefahren aus, die erhebliche Personenschäden Dritter, die auch zum Tod führen können, und/oder Schäden am Eigentum Dritter verursachen können (z. B. durch das Lösen von Gebäudeteilen, gebrochene Wasserleitungen oder durch nicht geräumten Schnee) mit der Folge, dass der Fonds hohen Schadensersatzforderungen Drittgeschädigter ausgesetzt sein könnte (auch „Grundbesitzhaftungsrisiken“ genannt).

Die Gesellschaft ist bestrebt, diese Risiken durch Versicherungen abzusichern, sofern solche zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen verfügbar sind. Es kann jedoch sein, dass Versicherungen zur Abdeckung solcher Risiken gar nicht angeboten werden oder der Versicherungsschutz nicht ausreichend ist, um die vorgenannten Risiken und daraus resultierende Schäden abzudecken. Auch gibt es bestimmte Risiken, so zum Beispiel solche durch Elementarschäden, Terrorrisiken und Grundbesitzhaftungsrisiken, welche Versicherer nur bei Geltung von Entschädigungshöchstgrenzen (auch „Versicherungslimit“ genannt) zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versichern oder – wie im Fall von Kriegsrisiken - überhaupt nicht versichern. Ein Versicherungslimit bedeutet, dass die Summen, die durch einen Versicherer für sämtliche in einer Versicherungsperiode (üblicherweise ein Zeitraum von zwölf Monaten) auftretenden Schäden zur Entschädigung zur Verfügung stehen, auf einen bestimmten Höchstbetrag beschränkt sind.

Zudem akzeptieren Versicherer im Regelfall die Geltung solcher Entschädigungshöchstgrenzen nur noch über größere Immobilienportfolien hinweg, d.h. nicht mehr für ein einzelnes Immobilien-Sondervermögen. So gilt ein Versicherungslimit für Elementarschäden regelmäßig nicht nur für die Immobilien des Sondervermögens, sondern für sämtliche Immobilien aller weiteren Immobilien-Sondervermögen, die von der Verwaltungsgesellschaft und ggfs. von anderen Verwaltungsgesellschaften, die mit der Verwaltungsgesellschaft verbunden sind, verwaltet werden. Das Versicherungslimit für Terrorrisiken gilt üblicherweise – oder wie im Fall von Grundbesitzhaftungsrisiken gegebenenfalls - für sämtliche Immobilien aller in Immobilien investierenden Investmentportfolien, die von der Gesellschaft und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden. Realisieren sich innerhalb einer Versicherungsperiode Risiken aus Elementarschäden, Terrorrisiken und/oder Grundbesitzhaftungsrisiken, für die die mit den jeweiligen Versicherern vereinbarten Entschädigungshöchstgrenzen nicht ausreichen, zum Beispiel weil das Versicherungslimit bereits durch Immobilien anderer von der Gesellschaft oder ihren verbundenen Unternehmen

verwalteter Immobilienportfolien aufgebraucht wurde, so besteht ggf. nur ein teilweiser, im schlimmsten Falle überhaupt kein Versicherungsschutz für die Immobilien, die zum Sondervermögen gehören. Dadurch könnte das Sondervermögen – im Fall von Elementarschäden und/oder Schäden aus Terrorrisiken je nach Risiko und Umfang des Versicherungsschutzes - sein in die jeweilige Immobilie investiertes Kapital und – mangels Mietertrags – auch prognostizierte Einnahmen ganz oder teilweise verlieren. Im Zusammenhang mit der geschädigten oder zerstörten Immobilie eingegangene Verpflichtungen, z. B. Verpflichtungen aus vereinbarten Hypotheken oder Grundschulden, müssten zudem weiterhin erfüllt werden. Schäden und Haftungsrisiken, die nur teilweise oder gar nicht versichert sind, könnten sich also infolge des Eintritts der vorstehend beschriebenen Risiken im erheblichen Maße negativ auf die Wertentwicklung des Sondervermögens und damit den Anteilwert des Anlegers auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird das Sondervermögen üblicherweise einen Selbstbehalt zu tragen haben, was eine ebensolche negative Auswirkung auf die Wertentwicklung des Sondervermögens und den Anteilwert des Anlegers haben kann.

Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt oder Elementarschadensereignis betroffen zu sein, kann eine Immobilie ferner wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche dadurch erschwert bzw. unmöglich ist. Solche indirekten Schäden sind in aller Regel nicht versicherbar.

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten geprüft. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Bei einer 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 Sachverständigengutachten 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 und Veränderungen der Wechselkurse), zu berücksichtigen. 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.

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Mängelansprüche 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. Diesen Risiken wird durch eine umfangreiche Ankaufprüfung begegnet. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines sog. Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, in dem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird) und/oder bei im Nicht-EUR-Ausland belegenen Liegenschaften oder Immobilien-Gesellschaften zur Währungsabsicherung (Kreditaufnahme in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, z. B. würde sich bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung die Wirkung eines Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln.

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 Gesellschaft muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung und/oder Verwertung der Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie wie bspw. mit einem Erbbaurecht oder einer öffentlichen Förderung 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. Die Kurse der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente können gegenüber dem Einstandspreis fallen, beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Geld- und Kapitalmärkte oder besonderer Entwicklungen der Aussteller (nachfolgend auch Emittenten genannt). Dies gilt sinngemäß auch für die Anteilwertentwicklung der Investmentanteile.

### **Wertveränderungsrisiken**

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Fonds investiert, unterliegen Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände ge-

genüber 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 Ausstellers (nachfolgend auch Emittent genannt) zurückzuführen sein.

### **Kursänderungsrisiko von Aktien**

Aktien unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die Entwicklung 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 (so genannter Streubesitz) niedrig, so können bereits kleinere Kauf- und Verkaufsaufträge eine starke Auswirkung auf den Marktpreis haben und damit zu höheren Kursschwankungen führen.

### **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 Fonds bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des Fonds an. Für diese Bankguthaben ist oftmals ein Zinssatz vereinbart, der dem Euro-

pean 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. Entsprechend können auch Anlagen liquider Mitteln bei Zugrundelegung eines anderen Zinssatzes als des Euribors sowie Anlagen liquider Mittel in ausländischer Währung unter Berücksichtigung der Leitzinsen ausländischer Zentralbanken zu einer negativen Verzinsung führen.

#### Kursänderungsrisiko von Wandel- und Optionsanleihen

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 im Zusammenhang mit Derivategeschäften

Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Durch die Verwendung von Derivaten können potenzielle Verluste entstehen, die unter Umständen nicht vorhersehbar sind und sogar die Einschusszahlungen überschreiten können.
- 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 das Sondervermögen ebenfalls Verluste erleiden.
- 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.
- 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.
- 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 Sondervermögen gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass das Sondervermögen zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet ist. 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 oder müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.

Bei außerbörslichen Geschäften, sogenannte over-the-counter (OTC)-Geschäfte, 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.

#### Risiken bei Wertpapier-Darlehensgeschäften

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Fonds 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 (Wertpapier-Darlehen).

Gewährt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen über Wertpapiere, so muss sie sich gegen den Ausfall des Vertragspartners ausreichende Sicherheiten gewähren 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.

Ferner besteht das Risiko, dass ein Darlehensnehmer einer Nachschusspflicht zur Stellung von Sicherheiten nicht nachkommt, so dass der bestehende Rückübertragungsanspruch bei Ausfall des Vertragspartners nicht vollumfänglich abgesichert ist. In solchen Fällen besteht ein Kontrahentenrisiko in Höhe der Untersicherung. Werden erhaltene Sicherheiten bei einer anderen Einrichtung als der Verwahrstelle des Fonds verwahrt, besteht zudem das Risiko, dass diese bei Ausfall des Entleihers gegebenenfalls nicht sofort bzw. nicht in vollem Umfang verwertet werden können.

Soweit die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Barsi-

cherheiten erhält, besteht ein Ausfallrisiko bezüglich des maßgeblichen kontoführenden Kreditinstituts.

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 zur Umbuchung der verliehenen Wertpapiere auf das Depot des Fonds abwarten, bevor ein Verkaufsauftrag erteilt werden kann und wodurch in dieser Zeit ein Verlust für den Fonds entstehen kann.

### **Risiken bei Pensionsgeschäften**

Gibt die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Wertpapiere in Pension, so verkauft sie diese und verpflichtet sich, sie gegen Aufschlag zum Ende einer vereinbarten Laufzeit zurückzukaufen. Der zum Laufzeitende vom Verkäufer zu zahlende Rückkaufpreis nebst Aufschlag wird bei Abschluss des Geschäftes festgelegt. Bei Pensionsgeschäften besteht das Risiko, dass bis zum Zeitpunkt des Rückkaufs des Pensionspapiers Marktbewegungen dazu führen, dass der vom Pensionsnehmer gezahlte Kaufpreis nicht mehr dem Wert der Pensionspapiere entspricht. Der Pensionsnehmer trägt dann ein Kontrahentenrisiko in Höhe der Differenz, wenn der Wert der in Pension genommenen Wertpapiere unter den von ihm gezahlten Kaufpreis fällt. Der Pensionsgeber trägt dann ein Kontrahentenrisiko in Höhe der Differenz, wenn der Wert der in Pension gegebenen Wertpapiere über den von ihm vereinbarten Kaufpreis steigt.

Zur Vermeidung des Ausfalls eines Vertragspartners während der Laufzeit eines Pensionsgeschäfts muss sich die Gesellschaft ausreichende Sicherheiten stellen lassen. Bei einem Ausfall des Vertragspartners hat die Gesellschaft ein Verwertungsrecht hinsichtlich der gestellten Sicherheiten. Ein Verlustrisiko für den Fonds kann daraus folgen, dass die gestellten Sicherheiten etwa wegen steigender Kurse der in Pension gegebenen Wertpapiere nicht mehr ausreichen, um den Rückübertragungsanspruch der Gesellschaft der vollen Höhe nach abzudecken.

Die Besicherung des vorstehend beschriebenen Kontrahentenrisikos bedarf einer separaten Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Kontrahenten. Eine solche Vereinbarung hat die Gesellschaft mit allen für Pensionsgeschäfte in Frage kommenden Kontrahenten abgeschlossen. In diesen Vereinbarungen ist geregelt, dass das vorstehend beschriebene Kontrahentenrisiko aus Pensionsgeschäften einen Mindestbetrag erreichen muss, bis Sicherheiten zu stellen sind. Die Besicherung erfolgt in dem Fall durch die Übereignung von Wertpapieren. Das vom Sondervermögen im Zusammenhang mit Pensionspapieren zu tragende Kontrahentenrisiko besteht mithin maximal in Höhe des vorstehend beschriebenen Mindestbetrages.

Ein Kontrahentenrisiko kann auch dann bestehen, wenn die Gesellschaft dem Kontrahenten Sicherheiten gestellt hat, dieser aufgrund von Wertveränderungen bei der Sicherheit und/oder den Pensionspapieren übersichert ist, die Gesellschaft aber mangels Erreichen des vorgenannten Mindestbetrages noch nicht die Rückübertragung der gestellten Sicherheiten im entsprechenden Umfang beanspruchen kann oder der Kontrahent die Rückübertragung gestellter Sicherheiten vertragswidrig verweigert.

Der Umfang des Kontrahentenrisikos beträgt ungeachtet des Vor-

stehenden maximal fünf Prozent des Wertes des Fonds bzw. zehn Prozent des Wertes des Fonds, wenn der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in der EU oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, ist.

Soweit die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Barsicherheiten erhält, besteht ein Ausfallrisiko bezüglich des maßgeblichen kontoführenden Kreditinstituts.

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. Auch kann dem Fonds in einem solchen Fall dadurch ein Verlust entstehen, dass die Gesellschaft den üblichen Abwicklungszyklus zur Umbuchung der Wertpapiere auf das Depot des Fonds abwarten muss, bevor ein Verkaufsauftrag erteilt werden kann. Zudem kann sich herausstellen, dass der zum Laufzeitende zu zahlende Aufschlag höher ist als die Erträge, die die Gesellschaft durch die Wiederanlage der erhaltenen Barmittel erwirtschaftet hat.

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 Geldmarktinstrumente kommen dem Fonds nicht zugute.

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

Die Gesellschaft erhält für Derivategeschäfte, Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte Sicherheiten. Derivate, verliehene Wertpapiere oder in Pension gegebene Wertpapiere können im Wert steigen. Die erhaltenen 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 hoher Qualität oder in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur anlegen. Das Kreditinstitut, bei dem die Bankguthaben verwahrt werden, kann jedoch ausfallen. Staatsanleihen und Geldmarktfonds können sich negativ entwickeln. Bei Beendigung des Geschäfts könnten die angelegten Sicherheiten nicht mehr in voller Höhe verfügbar sein, obwohl sie von der Gesellschaft für den Fonds in der ursprünglich gewährten Höhe wieder zurück gewährt werden müssen. Dann müsste das Sondervermögen die bei den Sicherheiten erlittenen Verluste tragen.

### **Leveragerisiko**

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erhöht. Hierdurch können sich das Marktrisiko-potential und damit auch das Verlustrisiko entsprechend erhöhen.

### **Verbriefungsrisiko**

Eine Verbriefung ist eine Transaktion oder Struktur, bei der das mit einer Forderung oder einem Pool von Forderungen verbundene Kreditrisiko in Tranchen unterteilt wird. Die im Rahmen dieser Transaktion oder dieser Struktur getätigten Zahlungen hängen von der Erfüllung der Forderung oder der im Pool enthaltenen Forderungen ab. Die Rangfolge der Tranchen entscheidet über die Verteilung der Verluste während der Laufzeit der Transaktion oder der Struktur.

Bei der Bündelung von Forderungen in neuen Transaktionen oder Strukturen, die am Markt veräußert werden können, werden Risiken aus den ursprünglichen Forderungen vollständig oder zumindest teilweise weitergegeben, was im Hinblick auf die bestehenden Risikostrukturen zu einem Transparenzverlust und hiermit verbunden zu einer Verminderung des Risikobewusstseins führen kann. Ein vollständiger oder teilweiser Ausfall zugrunde liegender Forderungen kann den Marktwert und/oder die Handelbarkeit der Transaktionen oder Strukturen stark beeinträchtigen und zu einem teilweisen oder vollständigen Wertverlust führen.

Der Fonds darf Wertpapiere, die Forderungen verbrieft (Verbriefungspositionen) und nach dem 1. Januar 2011 emittiert wurden, nur noch erwerben, wenn der Forderungsschuldner mindestens 5 Prozent des Volumens der Verbriefung als so genannten Selbstbehalt zurückbehält und weitere Vorgaben einhält. Die Gesellschaft ist daher verpflichtet, im Interesse der Anleger Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten, wenn sich Verbriefungen im Fondsvermögen befinden, die diesen EU-Standards nicht entsprechen. Im Rahmen dieser Abhilfemaßnahmen könnte die Gesellschaft gezwungen sein, solche Verbriefungspositionen zu veräußern. Aufgrund rechtlicher Vorgaben für Banken, Kapitalverwaltungsgesellschaften und Versicherungen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft solche im Fonds gehaltenen Verbriefungspositionen nicht oder nur mit starken Preisabschlägen bzw. mit großer zeitlicher Verzögerung verkaufen kann.

#### **Inflationsrisiko**

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

#### **Währungsrisiko**

Vermögenswerte des Fonds können in einer anderen Währung als der Fondswährung angelegt sein. Der Fonds erhält die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen in der anderen 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 und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte 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.

#### **Konzentrationsrisiko**

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

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

Die Risiken der Anteile an anderen Investmentvermögen, die für den Fonds erworben werden (sogenannte „Zielfonds“), stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Zielfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Die genannten Risiken können jedoch durch die Streuung der Vermögensanlagen innerhalb der Sondervermögen, deren Anteile erworben werden, und durch die Streuung innerhalb dieses Fonds reduziert werden.

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 gegebenenfalls erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Investmentvermögen, an denen der Fonds Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme von Anteilen beschränken oder aussetzen. Dann kann die Gesellschaft die Anteile an dem Zielfonds nicht oder nur eingeschränkt bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds gegen Auszahlung des Rücknahmepreises zurückgeben. Auf der Homepage im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) wird aufgeführt, ob und in welchem Umfang der Fonds Anteile von Zielfonds hält, die derzeit die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt haben.

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

Unter Beachtung der durch das KAGB 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. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Über den Inhalt der Anlagepolitik informiert der Jahresbericht nachträglich für das abgelaufene Berichtsjahr.

#### 4. Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds und Risiken im Zusammenhang mit vermehrten Zeichnungen oder Rückgaben (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 oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger kann gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm kann das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnten zudem der Wert des Fondsvermögens und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, soweit gesetzlich zulässig, Vermögensgegenstände für das Sondervermögen 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 Sondervermögens führen.

##### Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Für den Fonds dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Diese Vermögensgegenstände können gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Auch an einer 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 für den Fonds 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 bzw. dass es bei diesen zu größeren Kurschwankungen kommt.

##### Risiko durch Kreditaufnahme

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Fonds Kredite aufnehmen. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze negativ auf das Fondsvermögen auswirken. Muss die Gesellschaft einen Kredit zurückzahlen und kann ihn nicht durch eine Anschlussfinanzierung oder im Fonds vorhandene Liquidität ausgleichen, ist sie möglicherweise gezwungen, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

##### Risiken durch vermehrte Zeichnungen oder Rückgaben

Durch Kauf- und Verkaufsaufträge von Anlegern fließt dem Fondsvermögen Liquidität zu bzw. aus dem Fondsvermögen Liquidität ab. Die Zu- und Abflüsse können 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

den Fonds vorgesehene Quote liquider Mittel über- bzw. unterschritten wird. Die hierdurch entstehenden Transaktionskosten werden dem Fonds belastet und können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen. Bei Zuflüssen kann sich eine erhöhte Fondsliquidität belastend auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken, wenn die Gesellschaft die Mittel nicht oder nicht zeitnah zu adäquaten Bedingungen anlegen kann.

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

Falls für das Sondervermögen Anlagen in anderen Ländern getätigt werden, kann es aufgrund lokaler Feiertage in diesen Ländern zu Abweichungen zwischen den Handelstagen an Börsen dieser Länder und den Bewertungstagen des Fonds kommen. Der Fonds kann möglicherweise an einem Tag, der kein Bewertungstag ist, auf Marktentwicklungen in diesen Ländern nicht am selben Tag reagieren oder an einem Bewertungstag, der kein Handelstag in diesen Ländern ist, auf dem dortigen Markt nicht handeln. Hierdurch kann der Fonds gehindert sein, Vermögensgegenstände in der erforderlichen Zeit und zum gewünschten Kurs bzw. Preis zu veräußern. Dies kann die Fähigkeit des Fonds nachteilig beeinflussen, Rückgabeverlangen oder sonstigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

#### 5. Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für den Fonds im Rahmen einer Geschäftsbeziehung mit einer anderen Partei (so genannte Gegenpartei) ergeben können. Dabei besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen vereinbarten Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Dies kann die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

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

Durch den Ausfall eines Ausstellers oder eines Vertragspartners (Kontrahenten), gegen den der Fonds Ansprüche hat, können Verluste für den Fonds entstehen. Das Ausstellerrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers, 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 Ausstellern eintreten. Die Partei eines für Rechnung des Fonds geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung des Fonds geschlossen werden.

##### Risiko durch zentrale Kontrahenten

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty – „CCP“) kann als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für den Fonds eintreten, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird er als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen (z.B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanis-

men nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein CCP seinerseits überschuldet und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Gesellschaft für den Fonds betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für den Fonds entstehen.

## 6. Operationelle und sonstige Risiken des Fonds

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

### Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Der Fonds kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Er kann Verluste durch Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen oder Pandemien geschädigt werden.

### Länder- oder Transferrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit der Währung, fehlender Transferbereitschaft seines Sitzlandes oder ähnlichen 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 den Fonds dürfen Investitionen in Rechtsordnungen getätigt werden, in 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.

### Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die steuerlichen Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Die „Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts 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 Ge-

setzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

### Gewerbsteuerliches Risiko wegen aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Die Gewerbebesteuerung setzt voraus, dass der objektive Geschäftszweck des Sondervermögens auf die Anlage und Verwaltung seiner Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilhaber beschränkt ist und die Gesellschaft bei der Verwaltung die Vermögensgegenstände nicht im wesentlichen Umfang aktiv unternehmerisch bewirtschaftet. Dies gilt als erfüllt, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Sondervermögens betragen. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen für eine Gewerbebesteuerung nicht eingehalten werden. In diesem Fall bildet die gewerbliche Tätigkeit des Sondervermögens einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und das Sondervermögen muss gegebenenfalls Gewerbebesteuerung zahlen, wodurch der Anteilwert gemindert wird. Die übrigen vermögensverwaltenden Tätigkeiten bleiben jedoch gewerbebesteuerungsfrei, insbesondere infizieren gewerbliche Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung einer Immobilie nicht die übrigen gewerbebesteuerungsfreien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

### Steuerliche Risiken durch Wertabsicherungsgeschäfte für Anleger, die zu mindestens 25 Prozent am Fonds beteiligt sind

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kapitalertragsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus inländischen eigenkapitalähnlichen Genussrechten, die der Anleger originär (d.h. direkt und nicht über seine Beteiligung am Fonds) erzielt, ganz oder teilweise nicht anrechenbar bzw. erstattungsfähig ist. Die Kapitalertragsteuer wird voll angerechnet bzw. erstattet, wenn (i) der Anleger deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte innerhalb eines Zeitraums von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge (insgesamt 91 Tage) ununterbrochen 45 Tage hält und in diesen 45 Tagen ununterbrochen das Risiko aus einem sinkenden Wert der Anteile oder Genussrechte Risiken von mindestens 70 Prozent trägt (sogenannte 45-Tage-Regelung). Weiterhin darf für die Anrechnung der Kapitalertragsteuer keine Verpflichtung zur unmittelbaren oder mittelbaren Vergütung der Kapitalerträge an eine andere Person (z.B. durch Swaps, Wertpapierleihegeschäfte, Pensionsgeschäfte) bestehen. Daher 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. Soweit der Fonds als nahestehende Person des Anlegers anzusehen ist (d.h. bei einer Beteiligung des Anlegers am Fonds von mindestens 25 Prozent) und Absicherungsgeschäfte tätigt, können diese dazu führen, dass diese dem Anleger zugerechnet werden und der Anleger die 45-Tage-Regelung deshalb nicht einhält.

Im Falle des Nichteinhalts von Kapitalertragsteuer auf entsprechende Erträge, die der Anleger originär erzielt, können Absicherungsgeschäfte des Fonds dazu führen, dass der Anleger die Kapitalertragsteuer an das Finanzamt abzuführen hat.

### Schlüsselpersonenrisiko



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

### Risiken aus unkorrekter Prozessdurchführung

Es können Risikoereignisse eintreten, bei denen Mitarbeiter oder beauftragte Dritte nicht vorsätzlich, sondern durch eine nicht korrekte Durchführung eines intern festgelegten Ablaufprozesses einen Schaden verursacht haben oder der auf vorhandene Prozessschwächen (Prozessdesign) zurückzuführen ist.

### Verwahrrisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen insbesondere im Ausland ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Für den Verlust eines durch die Verwahrstelle oder einen Unter-Verwahrer verwahrten Vermögensgegenstandes ist grundsätzlich die Verwahrstelle verantwortlich. Die Gesellschaft hat die Verwahrstelle sorgfältig ausgewählt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ersatzansprüche gegen die Verwahrstelle nicht oder nicht vollständig realisiert werden können.

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

Bei der Abwicklung von Wertpapiergeschäften besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Wertpapiere nicht fristgerecht liefert. Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handel mit anderen Vermögensgegenständen für das Sondervermögen.

## 7. Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds haben könnten.

Nachhaltigkeitsrisiken sind Bestandteil der bereits bekannten Risikoarten wie beispielsweise Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko und können die Wesentlichkeit dieser Risiken beeinflussen. In den Bereichen Klima und Umwelt wird dabei zwischen physischen und transitorischen Risiken differenziert. Unter physischen Risiken versteht man insbesondere die Naturgefahren Wind, Sturm, Hitze und Flut. Transitionsrisiken können insbesondere als Folge politischer oder regulatorischer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine emissionsneutrale Wirtschaft entstehen.

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken durch die ZBI Fondsmanagement GmbH

#### a) Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen werden bei der Gesellschaft auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses getroffen. Da-

bei ist auch das Prinzip der ESG-Integration bei allen Investitionsentscheidungen verankert. Unter ESG-Integration versteht man die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren in den wesentlichen Schritten des Investmentprozesses.

Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei Umwelt, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt dadurch, dass Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilien, Immobiliengesellschaften und Projektentwicklungen, die aufgrund konkreter Geschehnisse und/oder struktureller Trends für Risiko-, Ertrags- und Bewertungsüberlegungen von besonderer Relevanz sind, bewertet werden. Daraus ergeben sich Investmentssignale und Empfehlungen mit Relevanz für die Immobilienfonds und das Fondsmanagement.

#### b) Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen

Das Transaktions- und Risikomanagement analysiert die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken von Immobilien, Immobiliengesellschaften oder Projektentwicklungen und erweitert damit die klassische Ankaufsprüfung um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisiken.

So werden im Rahmen der Betrachtung der physischen Risiken die jeweiligen Immobilienstandorte fortlaufend im Hinblick auf die Auswirkungen veränderter ökologischer und klimatischer Bedingungen analysiert. Im Rahmen der Analyse von Transitionsrisiken werden politische Maßnahmen in Bezug auf erforderliche Sanierungen von Gebäuden und Anlagen betrachtet, die zu zusätzlichen Investitionskosten für das Sondervermögen führen können. Auch eine gesetzlich vorgeschriebene Grenze für den Energieverbrauch einer Immobilie kann sich negativ auf deren Wirtschaftlichkeit auswirken und wird als Transitionsrisiko angesehen.

Die Ergebnisse der ESG-Analyse und einzelne Nachhaltigkeitsfaktoren werden dokumentiert. Die Gesellschaft greift auf die Dokumentation zu und kann die Nachhaltigkeitsrisiken von Objekten einsehen, bewerten und ihren Investitionsentscheidungen zu Grunde legen.

Um Nachhaltigkeitsrisiken zu verringern, sucht das Fondsmanagement den konstruktiven Dialog mit den Asset Managern, welche die Immobilien betreuen und weiterentwickeln. Ziel ist es, Portfolien aktiv in Bezug auf Chancen und Risiken weiterzuentwickeln, die in Verbindung mit Nachhaltigkeitsfaktoren stehen können.

#### c) Auswirkungen auf die Rendite

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren kann langfristig einen wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Investition haben. Immobilien mit geringeren Nachhaltigkeitsstandards können anfälliger für Ereignis-, Reputations-, Regulierungs-, Klage- und Technologierisiken sein. So kann eine Immobilie mit geringerem Nachhaltigkeitsstandard zu negativer öffentlicher Berichterstattung führen und damit die Reputation der Immobilie oder des Immobilienfonds beeinträchtigen. Diese Risiken im Bereich Nachhaltigkeit können unter anderem Auswirkungen auf das operative Geschäft, auf den Immobilienwert und auf das Fortbestehen der

Vermietbarkeit und Bewirtschaftung haben. Das Eintreten dieser Risiken kann zu einer negativen Bewertung der Investition führen, die wiederum Auswirkungen auf die Rendite des Fonds haben kann.

## Besondere Risikohinweise

Besondere Risikohinweise zum Fonds sind im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Besondere Risikohinweise zum Fonds“ enthalten, sofern der Fonds solche Risiken aufweist.

## Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds

In den Jahresberichten werden spezielle Informationen zum Sondervermögen gemäß § 300 Absatz 1 bis 3 KAGB veröffentlicht (vgl. hierzu auch Abschnitt „Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts). Detaillierte Bestimmungen zur Unterrichtung über das Risikoprofil des Fonds ergeben sich hierzu aus den Artikeln 108 und 109 der Verordnung Nr. 231/2013 der Europäischen Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung.

Ergänzend zum Vorgenannten drückt die Gesellschaft das „Risikoprofil des Investmentvermögens“ auch in den nachfolgenden Risikoklassen aus:

- Geringes Risiko,
- Mäßiges Risiko,
- Erhöhtes Risiko,
- Hohes Risiko,
- Sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr.

Im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts ist im Abschnitt „Risikoklasse des Sondervermögens“ dargestellt, welcher Risikoklasse die Gesellschaft den in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Fonds zugeordnet hat.

### Standard-Modell der Zuordnung zu einer Risikoklasse:

Die Zuordnung zu einer Risikoklasse erfolgt grundsätzlich auf Basis eines Modells, bei dem die Risikofaktoren eines Fonds auf der Grundlage der in dem jeweils gültigen Verkaufsprospekt beschriebenen Anlagepolitik und der in einem Fonds enthaltenen Risiken berücksichtigt werden. Hierbei werden jedoch nicht alle potenziell möglichen Risiken (siehe Abschnitt „Risikohinweise“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts) berücksichtigt, da es sich bei einigen der dargestellten Risiken um solche handelt, die nicht nur von der im Verkaufsprospekt eines Fonds beschriebenen Anlagepolitik beeinflusst werden, sondern auch anderen Faktoren ausgesetzt sind, z.B. Inflationsrisiken oder Schlüsselpersonenrisiko. Vor diesem Hintergrund werden im verwendeten Modell allein die nachfolgend aufgeführten Risiken bewertet: Aktienkursrisiko (Marktrisiko), Zinsänderungsrisiko, Corporate Risiko (Adressenausfallrisiko), Währungsrisiko, Immobilienrisiko, Commodity Risiko, Private Equity Risiko, Hedgefonds Risiko, High Yield Risiko,

Emerging Markets Risiko (Länder- und Transferrisiko), Branchenrisiko (Konzentrationsrisiko), Länder- und Regionenrisiko, Leverage-Risiko (Risiko im Zusammenhang mit Derivategeschäften), Liquiditätsrisiko, Risiko eines marktgegläubigen Verhaltens.

Für jedes Sondervermögen wird sodann analysiert, in welchem Ausmaß es den jeweiligen verwendeten Risikofaktoren ausgesetzt ist. Die Zusammenfassung dieser Ausprägungen mündet in einer Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens. Dabei gilt, dass je höher eine Ausprägung ausfällt, es umso wahrscheinlicher ist, dass die Wertentwicklung eines Fonds durch diesen Risikofaktor beeinflusst wird.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass bei einer entsprechenden Bewertung die jeweiligen Risiken unterschiedlich gewichtet werden. Die Gewichtung und Bewertung der Risiken erfolgen anhand einer vergangenheitsbezogenen Betrachtung. Dies bedeutet, dass sich die in einem Fonds enthaltenen Risiken tatsächlich stärker auf die Wertentwicklung des Fonds niederschlagen können, als dies durch die vorgenommene Einschätzung zum Risikoprofil zum Ausdruck gebracht wird. Dies droht insbesondere dann, wenn sich etwaige in einem Fonds enthaltene Risiken stärker niederschlagen, als dies in der Vergangenheit zu beobachten war.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Vergabe einer Risikoklasse unter Berücksichtigung der Risikofaktoren nach dem zuvor beschriebenen Modell bei Fonds mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen nicht sachgerecht ist. Vor diesem Hintergrund werden Garantie- und wertgesicherte Fonds mit einem mäßigen Risiko klassifiziert. Bei anderen als Garantie- und wertgesicherten Fonds, die über bestimmte Ausstattungsmerkmale verfügen, die dazu führen, dass abweichend von dem zuvor beschriebenen Modell eine Zuordnung eines Fonds zu einer Risikoklasse erfolgt, wird die Gesellschaft bei der Zuordnung eines solchen Fonds zu seiner Risikoklasse gesondert darauf hinweisen.

**Aus den zuvor genannten Gründen ist zu berücksichtigen, dass sich sowohl die Gewichtung der einzelnen Risikofaktoren als auch die Ausprägungen für jeden Risikofaktor durch neue Marktgegebenheiten im Zeitverlauf ändern können. Der Anleger muss insofern damit rechnen, dass sich auch die Zugehörigkeit zu einer ausgewiesenen Risikoklasse ändern kann. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sich durch die neuen Marktgegebenheiten nachhaltig zeigt, dass die einzelnen Risikofaktoren anders zu gewichten oder zu bewerten sind.**

**Durch den Ausweis einer Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens kann daher auch keine Aussage über tatsächlich eintretende Wertverluste oder Wertzuwächse getroffen werden.**

**Sofern für die Zuordnung des Sondervermögens zu einer Risikoklasse nicht das zuvor beschriebene Standardmodell verwendet wird, so wird das für das Sondervermögen abweichend hiervon verwendete Modell im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts unter dem Abschnitt „Risikoklasse des Sondervermögens“ näher beschrieben.**

## Unterschiede zwischen dem Risikoprofil im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt

Im Basisinformationsblatt für den Fonds bzw. für dessen Anteilsklassen, welches aufgrund der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. November 2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte („PRIIPs-VO“), der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 der Kommission vom 8. März 2017 zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („DelVO zur PRIIPs-VO“) und der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2268 der Kommission vom 6. September 2021 zur Änderung der Delegierten Verordnung (EU) 2017/653 ab 1. Januar 2023 zusätzlich zu dem Verkaufsprospekt zu erstellen ist, wird im Abschnitt „Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen“ ein Gesamtrisikoindikator ausgewiesen. Dieser Indikator umfasst eine Reihe von Risikoklassen auf einer Skala der Ziffern 1 bis 7. Allein anhand der früheren Volatilität erfolgt eine Einstufung auf dieser Skala bzw. wird in Fällen, in denen eine solche Volatilität nicht berechnet werden kann, gemäß des Anhangs II der DelVO zur PRIIPs-VO pauschal ein Gesamtrisikoindikator von 6 oder 7 vergeben. Ist keine ausreichende Anteilspreishistorie vorhanden, so ist die Volatilität anhand geeigneter Referenzwerte zu ermitteln. Der Indikator wird darüber hinaus ergänzt durch eine Beschreibung derjenigen Risiken, die wesentlich sind und nicht vom Indikator angemessen erfasst werden.

**Die im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Risikoklasse des Sondervermögens“ ausgewiesene Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens ist nicht vergleichbar mit dem Ausweis im Abschnitt „Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen“ des Basisinformationsblatts. Zudem können die dort angegebenen Erläuterungen zu weiteren Risiken, die die Einstufung nicht unmittelbar beeinflussen, aber trotzdem für den Fonds bzw. die jeweilige Anteilklasse von Bedeutung sein können, von den im Verkaufsprospekt angegebenen Risikohinweisen abweichen.**

Wesentliche Unterschiede im Überblick:

- Im Gegensatz zu der verwendeten Skala 1 bis 7 im Basisinformationsblatt beruht die von der Gesellschaft im Verkaufsprospekt vorgenommene Einstufung auf insgesamt fünf Risikoklassen.
- Standardmäßig erfolgt von der Gesellschaft eine Zuordnung zu einer Risikoklasse im Verkaufsprospekt auf Basis eines (Scoring-) Modells, bei dem bestimmte Risikofaktoren eines Fonds berücksichtigt werden. Die Gewichtung und Bewertung dieser Risiken ist unterschiedlich und erfolgt anhand einer vergangenheitsbezogenen Betrachtung. Eine vom Standard abweichende Vergabe einer Risikoklasse ist möglich, wenn diese sachgerecht ist und hierauf gesondert hingewiesen wird. Im Basisinformationsblatt wird hingegen allein auf die Volatilität abgestellt.

- Aufgrund der unterschiedlichen Vorgehensweise zur Ermittlung und Erläuterung des auszuweisenden Risikoprofils im Basisinformationsblatt und im Verkaufsprospekt weichen auch die auszuweisenden Risiken inhaltlich voneinander ab.

## Bewerter und Bewertungsverfahren

### Externe Bewerter

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens zwei externe Bewerter im Sinne des § 216 KAGB (nachfolgend „externe Bewerter“) zu bestellen. Jeder externe Bewerter muss eine unabhängige, überparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

### Die externen Bewerter handeln unabhängig und unterliegen keinen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die Gesellschaft hat für die Regelbewertung sowie für die Ankaufsbewertung externe Bewerter bestellt. Die bestellten externen Bewerter sind am Schluss dieses Verkaufsprospekts aufgeführt. Ein externer Bewerter darf für die Gesellschaft für die Bewertung von Immobilien-Sondervermögen nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren bestellt werden. Die Einnahmen des externen Bewerter aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerter, nicht überschreiten. Die BaFin kann verlangen, dass entsprechende Nachweise vorgelegt werden. Die Gesellschaft darf einen externen Bewerter erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende seines Bestellungszeitraums – also nach Ablauf einer zweijährigen Karenzzeit – erneut als externen Bewerter bestellen.

Eine interne Bewertungsrichtlinie regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Bewerter. Die Gutachten werden nach Maßgabe eines Geschäftsverteilungsplans erstellt.

Ein Bewerter hat insbesondere zu bewerten:

- die für den Fonds bzw. für Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zu Sondervermögen bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen des Fonds vorgesehenen Turnus, sofern die Gesellschaft keinen früheren Auftrag erteilt;
- die zum Fonds bzw. zu Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, innerhalb von zwei Monaten nach der Bestellung eines Erbbaurechtes.

### Bewertung vor Ankauf

Eine Immobilie darf für den Fonds oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem

externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses entsprechend der im vorangegangenen Absatz zur Ankaufsbewertung von Immobilien genannten Maßgabe zu bestätigen.

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für den Fonds unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn der Wert der im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

### Regelbewertung

Die regelmäßige Bewertung der zum Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durchzuführen. Der von der Gesellschaft anzusetzende Wert der Vermögensgegenstände ergibt sich aus dem jeweiligen arithmetischen Mittelwert der von den zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte.

### Bewertungsmethode

Der externe Bewerter hat den Verkehrswert jeder Immobilie festzustellen, der nach einem Wertermittlungsverfahren ermittelt wird, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung können auch weitere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren hinzugezogen werden, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie für erforderlich und/oder zweckmäßig hält.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt.

Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Barwertfaktor multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Nähere Angaben zu den externen Bewertern finden Sie am Schluss dieses Prospektes. Änderungen werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

## Anlagegrundsätze, Anlagegrenzen und Anlageziel

**Im Allgemeinen Teil dieses Verkaufsprospekts werden die allgemeinen Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen bzw. den Einsatz von Anlageinstrumenten für Immobilien-Sondervermögen und für Immobilien-Sondervermögen allgemein geltende Anlagegrenzen dargestellt. Im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts finden sich die besonderen Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen bzw. den Einsatz von Anlageinstrumenten für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Immobilien-Sondervermögen sowie besondere Anlagegrenzen, die speziell für dieses Sondervermögen gelten.**

Ferner wird im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Anlageziel“ das Ziel der Anlagepolitik des Fonds genannt.

**Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass die Ziele der Anlagepolitik tatsächlich erreicht werden.**

## Allgemeine Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen und Anlageinstrumenten

### Immobilien

Unter dem Begriff „Immobilien“ werden für das Sondervermögen Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken zusammengefasst. Die für das Sondervermögen erwerbbareren Immobilien und die hierfür geltenden Regelungen sind im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts in den Abschnitten „Anlageziel“ und „Ergänzende Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen“ zu finden.

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben und halten, auch wenn sie nicht die für eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat. Eine Immobilien-Gesellschaft in diesem Sinne ist eine Gesellschaft, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag bzw. ihrer Satzung
  - a) in ihrem Unternehmensgegenstand auf die Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft auch selbst für das Sondervermögen ausüben darf;
  - b) nur solche Immobilien und Bewirtschaftungsgegenstände erwerben darf, die nach den Anlagebedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. §§ 1 und 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“), sowie Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften;
  - c) eine Immobilie oder eine Beteiligung an einer anderen Immobilien-Gesellschaft nur erwerben darf, wenn der dem

Umfang der Beteiligung entsprechende Wert der Immobilie oder der Beteiligung an der anderen Immobilien-Gesellschaft 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

2. Des Weiteren setzt eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft u. a. voraus, dass durch die Rechtsform der Immobilien-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.
3. Die Einlagen der Gesellschafter einer Immobilien-Gesellschaft, an der die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein.
4. Beteiligt sich eine Immobilien-Gesellschaft an anderen Immobilien-Gesellschaften, so muss die Beteiligung unmittelbar oder mittelbar 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte betragen.
5. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens beteiligt ist, darf 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Auf diese Grenze werden 100-Prozentige Beteiligungen nach Kapital und Stimmrecht nicht angerechnet. Der Wert der Vermögensgegenstände aller Immobilien-Gesellschaften, an der die Gesellschaft für Rechnung des Immobilien-Sondervermögens nicht die für eine Änderung der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrages erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit hat, darf 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten.
6. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnungen um die Darlehen erhöht.
7. Die Gesellschaft darf einer Immobilien-Gesellschaft, an der sie für Rechnung eines Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, für Rechnung dieses Sondervermögens Darlehen gewähren, wenn die Konditionen marktgerecht und ausreichende Sicherheiten vorhanden sind. Ferner muss für den Fall der Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart werden. Die Gesellschaft darf Immobilien-Gesellschaften insgesamt höchstens 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens, für dessen Rechnung sie die Beteiligungen hält, darlehensweise überlassen, wobei sichergestellt sein muss, dass die der einzelnen Immobilien-Gesellschaft von der Gesellschaft gewährten Darlehen insgesamt höchstens 50 Prozent des Wertes der von ihr gehaltenen Immobilien betragen. Diese Voraussetzungen gelten auch dann, wenn ein Dritter im Auftrag der Gesellschaft der Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Sondervermögens gewährt.

Die vorgenannten Anlagegrenzen gelten jedoch nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteili-

gung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen ebenfalls vor der Verringerung zurückzuzahlen.

### Steuerliche Anlagequoten

Sofern es sich bei dem Fonds in steuerlicher Hinsicht um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben zu den Anlagegrenzen aus steuerlichen Gründen im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“.

### Belastung mit einem Erbbaurecht

Immobilien können mit einem Erbbaurecht belastet werden.

Durch die Neubestellung eines Erbbaurechtes darf der Gesamtwert der mit einem Erbbaurecht belasteten Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens gehalten werden, 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Verlängerung eines Erbbaurechtes gilt als Neubestellung.

Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung eines Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung und/oder Verwertung ermöglicht wird.

### Liquiditätsanlagen

Neben dem Erwerb von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind auch Liquiditätsanlagen zulässig und vorgesehen. Soweit im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts nicht anders vorgesehen, können die Liquiditätsanlagen auch auf Fremdwährung lauten.

Die Gesellschaft darf höchstens 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens (Höchstliquidität) halten in:

- Bankguthaben;
- Geldmarktinstrumenten;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
- Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach ihren Anlagebedingungen ausschließlich in die unter Spiegelstrich 1 bis 3 genannten Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und Wertpapiere investieren dürfen;
- Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen sind, oder festverzinsliche Wertpapieren, soweit diese einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten;
- Derivaten zu Absicherungszwecken und zusätzlich
- Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in

§ 193 Absatz 1 Nr. 1 und 2 KAGB genannten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind.

- Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 Prozent des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.

Bei der Berechnung der Höchstliquiditätsgrenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:

- a) die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
- b) die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
- c) die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten, sofern solche in § 1 der BABen des Fonds festgelegt wurden.

### Bankguthaben

Anlagen in Bankguthaben dürfen von der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (§§ 230 Absatz 1, 195 KAGB) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der 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 BaFin denjenigen in der EU gleichwertig sind.

Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen. Die Bankguthaben dürfen höchstens eine Laufzeit von zwölf Monaten haben.

### 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 397 Tage 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 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 der von der BaFin zuge-

lassenen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der BaFin zugelassenen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,

3. wenn sie von der EU, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von der Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU, 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 Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht, oder
  - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
  - c) um einen 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 Absätze 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne der Ziffern 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Absatz 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne der Ziffern Nr. 3 bis 6 muss 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. „Baa3“ 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 internationa-

len öffentlich-rechtlichen Einrichtung im Sinne der Ziffer 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 den Ziffern Nr. 4 und 6 gilt Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2007/16/EG; für den Erwerb aller anderen Geldmarktinstrumente nach Ziffer 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 Ziffer Nr. 5 gelten Artikel 5 Absatz 3 und, wenn es sich um Geldmarktinstrumente handelt, die von einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin 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 Gesellschaft auch in Geldmarktinstrumente von Ausstellern investieren, die die vorstehend genannten Voraussetzungen nicht erfüllen.

#### **Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, Kombinationsgrenze**

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers dürfen bis zu 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden. In diesen Werten dürfen jedoch bis zu 10 Prozent des Wertes des Fonds angelegt werden, wenn dies in den „Besonderen Anlagebedingungen“ vorgesehen ist und der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 Prozent des Wertes des Fonds nicht übersteigt. Die Aussteller 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 Fonds enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

Die Gesellschaft darf höchstens 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination der folgenden Vermögensgegenstände anlegen:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung, d.h. Bankguthaben,
- Anrechnungsbeträge für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 206 Absatz 2 KAGB (vgl. nachfolgender Absatz) 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 Anrechnungsbeträge von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten eines Ausstellers auf die vorstehend genannten Grenzen können durch den Einsatz von marktgegenläufigen Derivaten, welche Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers zum Basiswert haben, reduziert werden. Das bedeutet,

dass für Rechnung des Sondervermögens auch über die vorgenannten Grenzen hinaus Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente eines Ausstellers erworben werden dürfen, wenn das dadurch gesteigerte Ausstellerrisiko durch Absicherungsgeschäfte wieder gesenkt wird.

Die Gesellschaft darf in Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente folgender Aussteller jeweils bis zu 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen: Bund, Länder, EU, 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 Gesellschaft 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.

#### **Mindestliquidität**

Die Gesellschaft hat sicherzustellen, dass von den Liquiditätsanlagen ein Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich verfügbar ist (Mindestliquidität).

#### **Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen**

Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.

Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten sowie belasten, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und wenn die Verwahrstelle diesen Maßnahmen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen als marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Insgesamt dürfen die Belastungen 30 Prozent des Verkehrswertes aller in dem Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen und Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen bleiben unberücksichtigt.

Soweit die Kosten für die Kreditaufnahme über der Rendite von Immobilien liegen, wird das Anlageergebnis beeinträchtigt. Dennoch können besondere Umstände für eine Kreditaufnahme sprechen, wie die Erhaltung einer langfristigen Ertrags- und Wertentwicklungsquelle bei nur kurzfristigen Liquiditätseingüssen oder steuerliche Erwägungen oder die Begrenzung von Wechselkursrisiken im Ausland.

### **Derivate zu Absicherungszwecken**

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Geschäfte mit Derivaten zu Absicherungszwecken tätigen. Ausführungen zu den hierfür geltenden Regelungen und zum gewählten Ansatz für den Derivateinsatz finden sich im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts.

### **Wertpapier-Darlehensgeschäfte**

Die Gesellschaft beabsichtigt, für Rechnung des Fonds jederzeit kündbare Wertpapier-Darlehensgeschäfte abzuschließen. Die im Fonds gehaltenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte (Darlehensnehmer) übertragen werden (Wertpapier-Darlehen). Dritte in diesem Sinne sind in der Regel Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der EU gleichwertig sind. Eine Mindestbonitätsbewertung als Voraussetzung für die Auswahl der Darlehensnehmer ist nicht vorgesehen, da diese Geschäfte einer zwingenden Besicherung unterliegen.

Werden Wertpapier-Darlehensgeschäfte von der Gesellschaft abgeschlossen, erfolgt dies, um für das Sondervermögen zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Hierbei kann der gesamte Bestand des Fonds an Wertpapieren als Wertpapier-Darlehen an Dritte übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall weniger als 1 Prozent des Fondsvermögens Gegenstand von Darlehensgeschäften ist. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten oder unterschritten werden kann. Die Gesellschaft ist jederzeit zur Kündigung von Wertpapier-Darlehensgeschäften berechtigt. Beim Abschluss eines Wertpapier-Darlehensgeschäfts muss vereinbart werden, dass nach Beendigung des Darlehensgeschäfts dem Fonds Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge innerhalb der üblichen Abwicklungszeit übertragen werden. Alle an einen Darlehensnehmer bzw. konzernangehörige Unternehmen übertragenen Wertpapiere dürfen 10 Prozent des Wertes des Fonds nicht übersteigen.

Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung auf den Darlehensnehmer ist es, dass dem Fonds ausreichende Sicherheiten gewährt werden. Dies erfolgt durch eine vom Darlehensnehmer veranlasste Geldzahlung oder durch Abtretung von Guthaben oder durch Übereignung von Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten. Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Fonds zu.

Darlehensweise übertragene Vermögensgegenstände werden nach Ermessen des Darlehensnehmers verwahrt.

Die Gesellschaft kann sich eines von einer Wertpapiersammelbank organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme dürfen die an einen Darle-

hensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Fonds übersteigen.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Erträge aus darlehensweise erhaltenen Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Investmentanteilen bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Fonds zu zahlen. Die Gesellschaft erhält nach den Besonderen Anlagebedingungen eine marktübliche Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften (vgl. hierzu auch den Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts).

Gelddarlehen darf die Gesellschaft Dritten für Rechnung des Fonds nicht gewähren.

### **Pensionsgeschäfte**

Die Gesellschaft beabsichtigt, für Rechnung des Fonds jederzeit kündbare Pensionsgeschäfte abzuschließen. Sie darf dabei für Rechnung des Fonds Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten, deren Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der EU gleichwertig sind, liegt mit einer Höchstlaufzeit von zwölf Monaten abschließen. Eine Mindestbonitätsbewertung als Voraussetzung für die Auswahl dieser Institute ist nicht vorgesehen, da diese Geschäfte einer zwingenden Besicherung unterliegen. 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). Es kann der gesamte Bestand des Fonds an Wertpapieren im Wege des Pensionsgeschäfts an Dritte übertragen werden. Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall weniger als 1 Prozent des Fondsvermögens Gegenstand von Pensionsgeschäften ist. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten oder unterschritten werden kann. 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 zurück zu zahlen.

In Pension gegebene Vermögensgegenstände werden nach Ermessen des Pensionsnehmers verwahrt. Die Verwahrung von in Pension genommenen Vermögensgegenständen erfolgt bei der Verwahrstelle des Fonds.

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

Die Erträge fließen dem Fonds zu, wobei die Gesellschaft nach den Besonderen Anlagebedingungen eine marktübliche Vergü-



tung in Höhe von bis zu einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften erhält (vgl. hierzu auch den Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts).

## Sicherheitenstrategie

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

### Arten der zulässigen Sicherheiten

In Fällen, in denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Sicherheiten erhält, werden stets die nachstehenden Kriterien erfüllt:

1. Die gestellten Sicherheiten bestehen aus Vermögensgegenständen, die für das Sondervermögen gemäß § 253 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 des Kapitalanlagegesetzbuches erworben werden dürfen.
2. Die gestellten Sicherheiten sind hochliquide; Vermögensgegenstände, die keine Barmittel sind, gelten als hochliquide, wenn sie kurzfristig und nahe dem der Bewertung zugrunde gelegten Preis veräußert werden können und an einem liquiden Markt mit transparenten Preisfeststellungen gehandelt werden.
3. Die Bewertung der Sicherheiten erfolgt börsentäglich. Soweit der Marktwert der von einem Kontrahenten erhaltenen Sicherheiten bei der Berechnung des Anrechnungsbetrags für das Kontrahentenrisiko abgezogen wird, erfolgt dies unter Berücksichtigung hinreichender Sicherheitsmargenabschläge (Haircuts). Basierend darauf erfolgt im Fall der Unterdeckung täglich eine Nachschussforderung.
4. Die gestellten Sicherheiten müssen von Emittenten mit einer hohen Kreditqualität ausgegeben worden sein. Erforderlichenfalls werden weitere Bewertungsabschläge gemäß der bestehenden Haircut-Strategie vorgenommen, sofern nicht die höchste Bonität vorliegt und die Preise volatil sind.
5. Die gestellten Sicherheiten dürfen nicht von einem Emittenten ausgegeben werden, der selbst Vertragspartner oder ein konzernangehöriges Unternehmen im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs ist.
6. Die gestellten Sicherheiten sind in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen risikodiversifiziert. Von einer angemessenen Diversifizierung wird im Hinblick auf die Konzentration pro Emittent ausgegangen, wenn der Wert der gestellten Sicherheiten desselben Emittenten 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Gestellte Sicherheiten desselben Emittenten aus verschiedenen Geschäften sind zu aggregieren; ihr Gesamtwert darf 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
7. Von der vorstehend beschriebenen Beschränkung darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens abweichen, wenn das Sondervermögen durch Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente besichert ist, die von einem Mitgliedsstaat oder einer oder mehreren seiner Gebietskörperschaften, von

einem Drittstaat oder einer internationalen Einrichtung öffentlich-rechtlichen Charakters, der ein oder mehrere Mitgliedsstaaten angehören, begeben oder garantiert werden. Das Sondervermögen wird in diesem Fall Sicherheiten in Form von Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten von sechs verschiedenen Emissionen halten. Der Wert der Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente einer Emission wird dabei nicht mehr als 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens betragen. Eine Beschränkung auf bestimmte Mitgliedsstaaten, Gebietskörperschaften oder internationalen Einrichtungen öffentlich-rechtlichen Charakters, von denen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente als Sicherheit für mehr als 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens entgegengenommen werden können, besteht nicht. Korrelationsaspekte finden bei der Sicherheitenstrategie keine Berücksichtigung.

8. Alle gestellten Sicherheiten dürfen keinen wesentlichen operationellen Risiken oder Rechtsrisiken im Hinblick auf ihre Verwaltung und Verwahrung unterliegen.
9. Die gestellten Sicherheiten werden bei einer Verwahrstelle verwahrt, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist oder vor einem Ausfall eines Beteiligten rechtlich geschützt sind, sofern sie nicht übertragen wurden. Als Sicherheiten übertragene Wertpapiere müssen bei der Verwahrstelle des Fonds verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Rahmen von Derivategeschäften als Sicherheit verpfändet erhalten, können diese auch bei einer anderen geeigneten Stelle verwahrt werden, die einer wirksamen öffentlichen Aufsicht unterliegt und vom Sicherungsgeber unabhängig ist.
10. Die gestellten Sicherheiten können durch die Gesellschaft ohne Zustimmung des jeweiligen Sicherungsgebers überprüft werden.
11. Alle gestellten Sicherheiten können für das Sondervermögen unverzüglich verwertet werden und
12. alle gestellten Sicherheiten unterliegen rechtlichen Vorkehrungen für den Fall der Insolvenz des Sicherungsgebers.

### Umfang der Besicherung

Wertpapierdarlehensgeschäfte 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 OTC-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 einem Mitgliedsstaat der EU oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat, in dem gleichwertige Aufsichtsbestimmungen gelten, so darf der Anrechnungsbetrag für das Ausfallrisiko zehn Prozent des Wertes des Fonds betragen.

### Haircut-Strategie

Soweit ein Kontrahent im Zusammenhang mit OTC-Derivaten Sicherheiten zu stellen hat, findet auf so gestellte Sicherheiten ein

prozentualer Abschlag vom aktuellen Marktwert statt („Haircut“). Die Haircuts werden mit dem Kontrahenten im Einklang mit der von der Gesellschaft unterhaltenen Haircut-Strategie vereinbart. Bei der Festlegung der Haircuts im Rahmen der Haircut-Strategie berücksichtigt die Gesellschaft die Arten der gestellten Sicherheiten (sogenannte Assetklassen) und die instrumentenspezifischen Eigenschaften der erhaltenen Vermögenswerte, insbesondere die Kreditwürdigkeit des Emittenten und die Preisvolatilität. Vorstehendes gilt grundsätzlich auch für Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäfte.

Bei der Berechnung der Auslastung des maximal zulässigen Kontrahentenrisikos dürfen im Rahmen der Besicherung von Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften die Marktwerte der von dem Vertragspartner gestellten Sicherheiten unter Berücksichtigung hinreichender Haircuts abgezogen werden.

Nimmt die Gesellschaft für das Sondervermögen mehr als 30 Prozent seiner Vermögenswerte als Sicherheiten entgegen, werden zusätzlich angemessene Stresstests gemäß der Stressteststrategie durchgeführt. Es werden sowohl unter normalen als auch unter außergewöhnlichen Liquiditätsbedingungen regelmäßig Stresstests durchgeführt, damit das Liquiditätsrisiko bewertet werden kann, welches mit den für das Sondervermögen erhaltenen Sicherheiten verbunden ist.

#### **Anlage von Sicherheiten sowie die damit verbundenen Risiken**

##### **Bankguthaben:**

Sicherheiten in Form von Bankguthaben werden in der Währung des Guthabens auf Sperrkonten bei der Verwahrstelle oder mit Zustimmung der Verwahrstelle bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der Aufsichtsbehörde denjenigen des Rechts der Europäischen Union gleichwertig sind, unterhalten oder 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 den Richtlinien, die von der Aufsichtsbehörde auf Grundlage von § 4 Absatz 2 des Kapitalanlagegesetzbuches erlassen worden sind, oder im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet, angelegt.

Die Wiederanlage von Sicherheiten in die vorgenannten Schuldverschreibungen sowie in kurzlaufende Geldmarktfonds geht mit dem Risiko von Kursverlusten einher. Kursverluste der Schuldverschreibungen können insbesondere durch die Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit des Emittenten entstehen.

Hinsichtlich Bankguthaben, die bei einem Kreditinstitut in einem Sperrkonto gehalten werden, besteht im Fall der Insolvenz des kontoführenden Kreditinstituts grundsätzlich ein Verlustrisiko. Durch die von der Gesellschaft zu beachtende Diversifikationsvorgabe kann je insolventem Kreditinstitut der Verlust maximal 20 Prozent des Nettoinventarwerts des Sondervermögens ausma-

chen. Soweit das kontoführende Kreditinstitut Mitglied der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken ist, ist das dort verwahrte Kontoguthaben vollständig über die von der vorgenannten Sicherungseinrichtung abgegebenen Institutsgarantie vor Verlusten geschützt.

Bei umgekehrten Pensionsgeschäften besteht das Risiko, dass bis zum Zeitpunkt des Rückkaufs des Pensionspapiers Marktbewegungen dazu führen, dass der von der Gesellschaft gezahlte Kaufpreis nicht mehr dem Wert der Pensionspapiere entspricht. Das Sondervermögen trägt dann ein Kontrahentenrisiko in Höhe der Differenz, wenn der Wert der in Pension gegebenen Wertpapiere über den von ihm vereinnahmten Kaufpreis steigt.

##### **Andere Sicherheiten:**

Sicherheiten in Form von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten werden nicht wiederverwendet, insbesondere nicht veräußert, übertragen, verpfändet oder investiert.

##### **Risiken von Sicherheiten:**

Etwaige Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheitenverwaltung, insbesondere operationelle und rechtliche Risiken, werden durch das Risikomanagement der Gesellschaft identifiziert, bewertet und gesteuert.

## **Leverage**

Leverage ist jede Methode, mit der die Gesellschaft den Investitionsgrad des Fonds erhöht (Hebelwirkung). Solche Methoden sind insbesondere Kreditaufnahmen, Wertpapierdarlehen sowie in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen. Die Gesellschaft kann solche Methoden für den Fonds in dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Umfang nutzen. Die Möglichkeiten der Nutzung von Derivaten zu Absicherungszwecken und des Abschlusses von Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften sowie die Möglichkeiten zur Kreditaufnahme sind bereits im Abschnitt „Allgemeine Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen und Anlageinstrumenten“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts dargestellt. Die Gesellschaft setzt Derivate nur zu Absicherungszwecken ein.

Nähere Ausführungen zu den geltenden Grundsätzen für den Einsatz von Leverage und dem festgelegten Höchstmaß für den Leverage-Umfang finden sich im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts.

## **Anteile**

Die Rechte der Anleger werden in Anteilscheinen verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Verbrieft Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft.

Die Sammelurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Die Anteile lauten auf den Inhaber.

Soweit nicht im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts anders beschrieben, haben alle ausgegebenen Anteile gleiche Rechte. Sie sind nicht mit Stimmrechten ausgestattet.

## **Teilinvestmentvermögen**

Der Fonds ist nicht Teilinvestmentvermögen einer Umbrella-Kon-

struktion.

## Ausgabe von Anteilen und Ausgabestelle

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können über die Union Investment Service Bank AG, bei der Verwahrstelle (Ausgabestelle) und bei den am Schluss des Verkaufsprospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen erworben werden. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen des Fonds vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben oder gehalten werden dürfen, finden Sie Angaben hierzu im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“ und/oder im Abschnitt „Anteilklassen“.

Sie werden von der Verwahrstelle zum Ausgabepreis ausgegeben, der dem Nettoinventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht. Sofern für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen bzw. für einzelne Anteilklassen ein Ausgabeaufschlag festgelegt worden ist, sind Angaben hierzu im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Ausgabeaufschlag bzw. Ausgabekosten“ enthalten. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder dauerhaft teilweise oder vollständig einzustellen. In diesem Falle können erteilte Einzugsermächtigungen zum Erwerb von Anteilen nicht ausgeführt werden.

Wenn die Gesellschaft für den Erwerb von Anteilen eine Mindestanlagesumme festgelegt hat, sind Angaben hierzu im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts im Abschnitt „Vertrieb und Mindestanlagesumme“ zu finden.

## Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle

**Anteiltrückgaben eines Anlegers sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung von Anteilen kann bewertungstäglich abgegeben werden. Ein Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.**

Rücknahmeaufträge sind bei der Verwahrstelle, bei den am Schluss des Prospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen oder bei Verwahrung im UnionDepot über die Union Investment Service Bank AG zu stellen. Die Rückgabe kann auch durch Vermittlung von Volksbanken und Raiffeisenbanken oder sonstigen Dritten erfolgen, dabei können Kosten anfallen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.

Sofern für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Sondervermögen bzw. für einzelne Anteilklassen ein Rücknahmeab-

schlag festgelegt worden ist, sind Angaben hierzu im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Rücknahmeabschlag“ enthalten.

Die Anleger können unabhängig von einer Mindestanlagesumme grundsätzlich bewertungstäglich die Rücknahme ihrer Anteile verlangen, sofern die Gesellschaft die Anteiltrücknahme nicht ausgesetzt hat (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts“). Anteiltrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich und müssen durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle angekündigt werden. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rückgabetermin einen Anteilsbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen entspricht.

Nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung bis zur tatsächlichen Rückgabe sperrt die depotführende Stelle des Anlegers die Anteile im Depot, auf die sich die Erklärung bezieht. Der Anleger kann die Anteile weder auf ein anderes eigenes Depot noch auf das Depot eines Dritten übertragen.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum am Abrechnungstag geltenden Rücknahmepreis, der dem an diesem Tag ermittelten Anteilwert gegebenenfalls unter Abzug eines Rücknahmeabschlages entspricht, für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

**Auf die Risiken und Folgen einer befristeten Rücknahmeaussetzung (vgl. Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“) im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts wird ausdrücklich hingewiesen.**

## Abrechnung bei Anteilausgabe und Anteilrücknahme, Bestätigung über die Auftragsausführung

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden für jeden Börsentag in Frankfurt am Main ermittelt (Wertermittlungstag). Die Feststellung der Ausgabe- und Rücknahmepreise für einen Wertermittlungstag erfolgt am auf diesen Wertermittlungstag folgenden Börsentag (Bewertungstag).

Anteilabrufe, die bis 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag eingegangen sind, werden zu dem für diesen Wertermittlungstag ermittelten Ausgabepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger wird ebenfalls am Bewertungstag für diesen Wertermittlungstag vorgenommen. Der Ausgabepreis ist innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung zahlbar.

Anteilabrufe, die nach 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag oder einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, eingegangen sind, werden am folgenden Wertermittlungstag berücksichtigt

(Wertermittlungstag + 1) und werden mit dem für diesen Wertermittlungstag + 1 ermittelten Ausgabepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger erfolgt am entsprechenden Bewertungstag für diesen Wertermittlungstag + 1. Der Ausgabepreis ist innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung zahlbar.

Anteilrückgaben, die den vorstehend genannten Mindesthaltedauern bzw. Rückgabefristen (vgl. Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts) unterliegen, werden am ersten Bewertungstag nach Ablauf der jeweils einzuhaltenden Frist zu dem an diesem Bewertungstag ermittelten Rücknahmepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger wird ebenfalls an diesem Bewertungstag vorgenommen. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag vor 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn dieser Wertermittlungstag maßgeblich. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag nach 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn der folgende Wertermittlungstag (Wertermittlungstag + 1) maßgeblich. Bestätigungen über die Ausführung von Anteilabrufen und Rücknahmeaufträgen sowie weitere Informationen über den Status der Auftragsausführung werden, bei Verwahrung im Union Depot, durch die Union Investment Service Bank AG oder, sofern die Anteile bei anderen Stellen verwahrt werden, durch die jeweilige depotführende Stelle erteilt.

An gesetzlichen Feiertagen im Geltungsbereich des KAGB, die Börsentage in Frankfurt am Main sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Verwahrstelle von einer Ermittlung des Wertes absehen. Die genauen Tage, wann von einer Ermittlung des Wertes abgesehen wird, können dem Abschnitt „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts entnommen werden.

## Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle die Verkehrswerte der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens (Nettoinventarwert).

Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen Anteile ergibt den „Anteilwert“.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden bewertungstäglich ermittelt. Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle deutschen Börsentage. An gesetzlichen Feiertagen in Deutschland, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Verwahrstelle von einer Ermittlung des Wertes absehen. Von einer Anteilpreiser-

mittlung wird derzeit an Neujahr, Karfreitag, Ostermontag, Maifeiertag, Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester abgesehen.

Es liegt im Ermessen der Gesellschaft und der Verwahrstelle, ob künftig an weiteren gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, von einer Ermittlung des Wertes des Sondervermögens abgesehen wird oder an entsprechenden Tagen demnächst eine Anteilpreisermittlung durchgeführt wird.

## Regeln für die Vermögensbewertung

### Bewertung von Immobilien, Bauleistungen, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und Liquiditätsanlagen

#### 1. Für Immobilien gilt:

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Verkehrswert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 3 Monate ermittelt.

Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist der Wert des Grundstücks neu festzustellen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Für im Ausland und im Inland gelegene Immobilien werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei der Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Weitere Einzelheiten zu diesen Rückstellungen für im Ausland gelegene Immobilien ergeben sich aus § 30 Absatz 2 Nr. 2 KARBV.

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten unter Berücksichtigung laufender Projektschätzungen angesetzt.

#### 2. Für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gilt:

Erwerbsregel:

Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn

- der Wert der Immobilien-Gesellschaft nach den Vorschriften des § 236 Absatz 1 und 2 KAGB von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuchs ermittelt wurde,

und

- b) wenn der Wert der im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen Euro übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen.

Bestandsregel:

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis zuzüglich der monatlichen Wertveränderungen aufgrund der monatlichen Vermögensaufstellungen angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften zugrunde gelegt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen.

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Beteiligung, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Beteiligung wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Die in den Vermögensaufstellungen ausgewiesenen Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis und anschließend mit dem zuletzt von den Bewertern festgestellten Wert angesetzt. Hält die Immobilien-Gesellschaft eine im Ausland gelegene Immobilie, so werden bei der Anteilpreisermittlung Rückstellungen für die Steuern einkalkuliert, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einer Veräußerung mit Gewinn voraussichtlich erheben wird. Falls jedoch von einer Veräußerung der Beteiligung einschließlich der Immobilie ausgegangen wird, erfolgt bei der Bewertung der Beteiligung gegebenenfalls ein Abschlag für latente Steuerlasten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 31 KARBV.

### 3. Hinsichtlich Liquiditätsanlagen gilt:

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 grundsätzlich zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist, sofern nachfolgend un-

ter "Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände" nicht anders angegeben ist. In Ausnahmefällen wird der Verkehrswert auf Basis hinreichend plausibilisierter Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

### 4. Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände:

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

Bei den im Sondervermögen befindlichen **Geldmarktinstrumenten** werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

**Optionsrechte** und die Verbindlichkeiten aus 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 zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

**Bankguthaben** werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen angesetzt.

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

**Anteile an Investmentvermögen** 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 Anteile an Investmentvermögen zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

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

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden unter Zugrundelegung der auf Thomson Reuters veröffentlichten Devisenkurse des Preisrechnungstages in Euro umgerechnet.

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 Be-

trag 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.

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände (**zusammengesetzte Vermögensgegenstände**) sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Von den besonderen Bewertungsregeln kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten dies im Interesse der Anleger für erforderlich hält. Bei Unregelmäßigkeiten in der Kursversorgung, z.B. aufgrund besonderer Marktereignisse, tritt ein Pricing Committee zusammen, in welchem die Geschäftsführung der Gesellschaft vertreten ist, und entscheidet über die anzuwendenden Bewertungsverfahren.

## Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. der Nettoinventarwert je Anteil werden regelmäßig im Internet unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) veröffentlicht. Die Gesellschaft hat zudem die Möglichkeit, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie ggf. den Nettoinventarwert je Anteil zusätzlich unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de), auf der Homepage der Gesellschaft und/oder - sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist - auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle zu veröffentlichen.

## Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Angaben zu den Ausgabekosten und zu einem gegebenenfalls erhobenen Rücknahmeabschlag sind im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts enthalten.

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Union Investment Service Bank AG sowie durch die Verwahrstelle erfolgt zum Ausgabepreis (Anteilwert zuzüglich Ausgabebaufschlag) bzw. Rücknahmepreis (Anteilwert) ohne Berechnung zusätzlicher Kosten.

Erwirbt der Anleger Anteile durch Vermittlung Dritter, können diese höhere Kosten als den Ausgabebaufschlag berechnen. Gibt der Anleger Anteile über Dritte zurück, so können diese bei der Rücknahme der Anteile eigene Kosten berechnen.

## 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 lassen (vgl. § 12 Absatz 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“).

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 Immobilien angelegt. Bei umfangreichen Rücknahmeverlangen können die liquiden Mittel des Sondervermögens, 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 Gesellschaft ist dann verpflichtet, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (vgl. § 12 Absatz 6 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.

Reichen auch 12 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 10 Prozent unterschreiten.

Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Gesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert der Immobilien um bis zu 20 Prozent unterschreiten.

Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus oder setzt die Gesellschaft zum dritten Mal innerhalb von fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Verwahrstelle über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die Anleger auszahlt (vgl. Abschnitt „Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Fonds“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts).

Die vorstehend dargestellten Fristen fangen nach einer Wiederaufnahme der Anteilrücknahme nur dann neu zu laufen an, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen nicht binnen 3 Monaten nach der Wiederaufnahme erneut die Rücknahme von Anteilen aussetzt.

Die Gesellschaft unterrichtet die Anleger durch Bekanntmachung

im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Diese Informationen können zusätzlich im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de), unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) und/oder – sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist – auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle veröffentlicht werden. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausbezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile wegen mangelnder Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 KAGB in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 257 Absatz 1 Satz 3 KAGB erfolgt. Die Einwilligung der Anleger ist unwiderruflich. Sie verpflichtet die Gesellschaft nicht, die entsprechende Veräußerung vorzunehmen, sondern berechtigt sie nur dazu. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, es sei denn außergewöhnliche Umstände machen es erforderlich, dass die Anleger auf einer Versammlung persönlich informiert werden. Eine einberufene Versammlung findet statt, auch wenn die Aussetzung der Anteilrücknahme zwischenzeitlich beendet wird. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Die Aufforderung zur Abstimmung über eine Veräußerung, die Einberufung einer Anlegerversammlung zu diesem Zweck sowie der Beschluss der Anleger werden von der Gesellschaft im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) bekannt gemacht. Diese Informationen können zusätzlich im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de), unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) und/oder – sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist – auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle bekannt gemacht werden.

## Liquiditätsmanagement

### Rückgaberechte

Die Anleger können von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile zu dem in § 12 Absatz 3, 4 und 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ i. V. m. § 9 Absatz 3, 4 und 5 der „Besonderen Anlagebedingungen“ festgelegten Turnus verlangen (vgl. hierzu Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts). Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des AIF zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle. Der Gesellschaft bleibt vorbehalten, die Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Ausset-

zung 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.

### Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements

Die Gesellschaft hat folgende schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen:

Unter Berücksichtigung der im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Anlageziel“ dargelegten Anlagestrategie ergibt sich folgendes Liquiditätsprofil des Fonds: Das Liquiditätsprofil eines Fonds ist bestimmt durch dessen Struktur hinsichtlich der im Fonds enthaltenen Vermögenswerte und Verpflichtungen sowie hinsichtlich der Anlegerstruktur des Fonds. Das Liquiditätsprofil des Fonds ergibt sich somit aus der Gesamtheit dieser Informationen. Im Hinblick auf die Vermögenswerte und Verpflichtungen des Fonds basiert das Liquiditätsprofil des Fonds dabei auf der Liquiditätseinschätzung der einzelnen Anlageinstrumente und ihrem Anteil im Portfolio sowie der Fälligkeiten der Verpflichtungen. Hierfür werden für jedes Anlageinstrument verschiedene Faktoren wie beispielsweise Bonität, Dauer der Liquidierbarkeit der einzelnen Immobilien sowie gegebenenfalls qualitative Einschätzungen berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat die im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ dargestellten Rücknahmegrundsätze festgelegt.

Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität und Illiquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsüberwachungsverfahren umgesetzt, um Risiken zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Portfolios des Fonds haben. Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken auf Ebene des Fonds in einem mehrstufigen Prozess. Hierbei erfolgt eine Generierung von Liquiditätsinformationen sowohl für die zugrundeliegenden Anlageinstrumente im Fonds als auch für Mittelzu- und Mittelabflüsse. Neben einer laufenden Überwachung der Liquiditätssituation anhand von Kennzahlen werden Szenario-basierte Simulationen durchgeführt. In diesen wird untersucht, wie sich unterschiedliche Annahmen zur Liquidität im Fonds auf die Fähigkeit auswirken, Mittelabflüsse und eingegangene Zahlungsverpflichtungen bedienen zu können sowie die gesetzlichen Anforderungen zur Mindestliquidität einhalten zu können. Auf der Basis sowohl quantitativer als auch qualitativer Faktoren erfolgt dann eine Gesamteinschätzung des Liquiditätsrisikos des Fonds.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Die Gesellschaft führt zudem regelmäßig entsprechend den gesetzlichen Anforderungen, derzeit mindestens einmal jährlich, 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 Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie gegebenenfalls Informationen insbesondere in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten

und Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Zur Offenlegung von Informationen im Zusammenhang mit dem Liquiditätsmanagement bzw. zu besonderen Regelungen bei schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen vgl. Abschnitt „Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts.

## Börsen und Märkte

Die Gesellschaft hat die Anteile des Sondervermögens nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an anderen Märkten gehandelt werden. Ein Dritter kann ohne Zustimmung der Gesellschaft veranlassen, dass die Anteile in den Freiverkehr oder einen anderen außerbörslichen Handel einbezogen werden.

Der dem Börsenhandel oder Handel an sonstigen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann dieser Marktpreis von dem ermittelten Anteilwert abweichen.

## Faire Behandlung der Anleger

Die Gesellschaft behandelt die Anleger des Fonds „fair“. Dies bedeutet, dass 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 gestellt werden.

Zu den Verfahren, mit denen die Gesellschaft eine faire Behandlung der Anleger sicherstellt, siehe die Abschnitte „Abrechnung bei Anteilausgabe und Anteilrücknahme, Bestätigung über die Auftragsausführung“ sowie „Liquiditätsmanagement“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts.

## Verwaltungs- und sonstige Kosten

Vergütungen und Aufwendererstattungen (Kostenregelungen) aus dem Sondervermögen an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte unterliegen der Genehmigungspflicht der BaFin.

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind:

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung. Die Höhe dieser Verwaltungvergütung in Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts aufgeführt. Es steht der Gesellschaft frei, für das Sondervermögen eine niedrigere Verwaltungsvergütung zu berechnen oder von der Berechnung einer Verwaltungsvergütung abzusehen. Sofern

für das Sondervermögen Anteilklassen errichtet wurden, befinden sich hierzu weitere Hinweise im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts. Die Gesellschaft gibt im Falle der Bildung von Anteilklassen im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts und im Jahres- und Halbjahresbericht die jeweils erhobene Verwaltungsvergütung an.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung beanspruchen. Ebenso kann die Gesellschaft eine Vergütung für den Erwerb einer vom Verkäufer geplanten, von ihm nach Abschluss des Kaufvertrages noch zu errichtenden oder in wesentlichen Teilen fertig zu stellenden Immobilie beanspruchen. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie erst nach Fertigstellung auf das Sondervermögen übergeht. Führt die Gesellschaft für das Sondervermögen Projektentwicklungen oder Bau- oder Umbaumaßnahmen für das Sondervermögen durch, kann die Gesellschaft hierfür ebenfalls eine Vergütung berechnen. Die Höhe dieser Vergütungen wird jeweils in Prozent des Kauf- oder Verkaufspreises bzw. in Prozent der Bau- oder Baunebenkosten berechnet und ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts aufgeführt.
3. Ferner erhält die Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapier-Darlehensgeschäften und Pensionsgeschäften für Rechnung des Sondervermögens eine marktübliche Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften. Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von solchen Geschäften entstandenen Kosten einschließlich der an Dritte zu zahlenden Vergütungen trägt die Gesellschaft. Die derzeitige Höhe dieser Vergütung ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts genannt.
4. Des Weiteren erhält die Gesellschaft aus dem Sondervermögen eine Pauschalgebühr. Die Höhe der jährlichen Pauschalgebühr in Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts aufgeführt. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt, deckt die Pauschalgebühr nachfolgende Vergütungen und Kosten ab, die dem Sondervermögen nicht separat belastet werden:
  - a) Vergütung der Verwahrstelle;
  - b) bankübliche Depot-, Konto- und Lagerstellengebühren für die Verwahrung von Vermögensgegenständen;
  - c) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
  - d) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen;
  - e) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
  - f) Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
  - g) Vergütung für Datenversorgung und -pflege;
  - h) Vergütung für Berichts- und Meldewesen;
  - i) Vergütung für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
  - j) Vergütung im Zusammenhang mit der Überwachung



und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling);

Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen monatlich entnommen werden. Die Gesellschaft gibt im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ und im Jahres- und Halbjahresbericht die derzeit erhobene Pauschalgebühr an.

Vergütungen, die zusätzlich an Dritte zu zahlen sind:

5. Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager von Derivate-Geschäften eine jährliche Vergütung. Die Gesellschaft gibt im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ die erhobene Vergütung in Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird und die an Dritte zu zahlen ist, an.

Aufwendungen:

6. Neben den vorgenannten Vergütungen und Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
  - a) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
  - b) Kosten der externen Bewerter;
  - c) 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;
  - d) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
  - e) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
  - f) Kosten sowie jegliche Entgelte, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen;
  - g) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
  - h) die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Absatz 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).

Transaktionskosten:

7. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sonderver-

mögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:

Der Betrag, der täglich aus dem Sondervermögen bzw. der jeweiligen Anteilklasse nach den vorstehenden Absätzen 1, 4 und 5 als Vergütung entnommen werden darf, kann insgesamt jährlich eine Höchstgrenze nicht überschreiten. Die Höhe dieser Höchstgrenze in Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, bzw. der Anteilklasse ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts aufgeführt.

Die Regelungen unter den Absätzen 2 und 6 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen. Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß den Absätzen 4 b) und 6 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

Weitere Hinweise:

Neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens bzw. der jeweiligen Anteilklasse wird eine Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet (siehe hierzu auch Abschnitt „Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts). Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendersatzungen zu.

Die Gesellschaft gibt einen Teil des Ausgabeaufschlags – sofern er erhoben wird – und der Verwaltungsvergütung an ihre Vertriebspartner in Form von Provisionszahlungen für deren Vermittlungsleistungen weiter. Die Höhe der Vertriebskosten wird je nach Vertriebsweg in Abhängigkeit vom Bestand des vermittelten Fondsvolumens bemessen. Dabei kann ein wesentlicher Teil des Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsvergütung in Form von Provisionszahlungen an die Vertriebspartner der Gesellschaft weitergegeben werden. Daneben gewährt die Gesellschaft ihren Vertriebspartnern weitere Zuwendungen in Form von unterstützenden Sachleistungen (z.B. Mitarbeiterschulungen) und ggf. Erfolgsboni, die ebenfalls mit den Vermittlungsleistungen der Ver-

triebspartner im Zusammenhang stehen. Die Zuwendungen stehen den Interessen der Anleger nicht entgegen, sondern sind darauf ausgelegt, die Qualität der Dienstleistungen seitens der Vertriebspartner aufrechtzuerhalten und weiter zu verbessern.

Die Gesellschaft kann nach ihrem freien Ermessen mit einzelnen Anlegern die teilweise Rückzahlung von vereinnahmter Verwaltungsvergütung an diese Anleger vereinbaren. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn institutionelle Anleger direkt Großbeträge nachhaltig investieren.

Die Gesellschaft kann ferner mit ausgewählten Brokern Vereinbarungen abschließen, gemäß denen der jeweilige Broker Teile der Vergütungen, die die Gesellschaft für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen aufwendet, unmittelbar oder zeitversetzt an Dritte weiterleitet, die der Gesellschaft Research- oder Analyseleistungen zur Verfügung stellen, die von der Gesellschaft im Interesse der Anleger bei ihren Anlageentscheidungen verwendet werden (sogenannte Commission Sharing Agreements).

Der Gesellschaft können im Zusammenhang mit Handelsgeschäften für Rechnung des Sondervermögens geldwerte Vorteile (z. B. Broker-Research, Finanzanalysen, Markt- und Kursinformationssysteme) entstehen, die im Interesse der Anteilhaber bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Zusätzliche Informationen über weitere Einzelheiten der erhaltenen geldwerten Vorteile sind bei der Gesellschaft erhältlich.

## 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 im Basisinformationsblatt deckungsgleich sind und die hier beschriebene 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.

## Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Fonds angefallenen Kosten und Zahlungen offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen (Gesamtkostenquote). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Fonds, der Pauschalgebühr sowie den Aufwendungen, die dem Fonds zusätzlich belastet werden können (siehe Abschnitte „Kosten“ sowie „Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen“ im Allgemeinen Teil des Verkaufspro-

spekts). Hiervon ausgenommen sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt aus der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften entstehen. Die Gesamtkostenquote beinhaltet ferner keine Nebenkosten und Kosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (Transaktionskosten).

## Vergütungspolitik

Die Gesellschaft hat für ihre Geschäftsführer und ihre Mitarbeiter ein Vergütungssystem festgelegt. Übergeordnetes Ziel des Vergütungssystems ist es, die Leistungen der Mitarbeiter angemessen und marktgerecht zu honorieren und wirksame Leistungsanreize zu setzen. Dabei werden ausdrücklich keine Anreize gesetzt, die zum Eingehen von Risiken verleiten, die nicht mit dem Risikoprofil oder den Anlagebedingungen der von ihr verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die die Gesellschaft daran hindern könnten, pflichtgemäß im besten Interesse des jeweiligen Investmentvermögens zu handeln. Das Vergütungssystem ist so ausgestaltet, dass dieses den jeweils gültigen regulatorischen Vorschriften entspricht.

Unter Beachtung dieser regulatorischen Vorgaben wird an die Geschäftsführer und ihre Mitarbeiter eine variable Vergütung ausbezahlt. Es wurde ein Vergütungsausschuss eingerichtet, der über die Vergütungsregelungen und –praxis sowie über die für das Management der Risiken geschaffenen Anreize zu urteilen hat.

Weitere Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.zbi.de/anlegerinformation/grundsaeetze-der-verguetungspolitik](http://www.zbi.de/anlegerinformation/grundsaeetze-der-verguetungspolitik) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an die Geschäftsführer und ihre Mitarbeiter, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Mitglieder des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

## Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen

Investiert der Fonds in andere Investmentvermögen, kann für diese eine Verwaltungsvergütung anfallen. Darüber hinaus können diese gegebenenfalls eine erfolgsabhängige Vergütung erheben. Eine solche erfolgsabhängige Vergütung kann einen beträchtlichen Teil der positiven Wertentwicklung eines Zielfonds ausmachen. Eine solche erfolgsabhängige Vergütung kann im Einzelfall auch anfallen, wenn die absolute Wertentwicklung des Fonds negativ ist. Daneben kann der Zielfonds mit Kosten, Provisionen und sonstigen Aufwendungen belastet werden, die den Wert des Zielfondsvermögens mindern. Die für den Zielfonds anfallenden Kosten können im Einzelfall über den marktüblichen Kosten liegen. Sie vermindern den Nettoinventarwert des Fonds und fallen auch bei einer negativen Wertentwicklung des Zielfonds an.

Die Gesellschaft berechnet dem Sondervermögen derzeit jedoch keine Verwaltungsvergütung für erworbene Anteile, wenn das betreffende bzw. erworbene Sondervermögen von ihr oder einer anderen Gesellschaft verwaltet wird, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung

verbunden ist (Konzernzugehörigkeit). Dies wird dadurch erreicht, indem die Gesellschaft ihre Verwaltungsvergütung für den auf Anteile an konzernzugehörigen Zielfonds entfallenden Teil – gegebenenfalls bis zu ihrer gesamten Höhe – um die von den erworbenen konzernzugehörigen Zielfonds berechnete Verwaltungsvergütung kürzt.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Zielfondsanteilen sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des Fonds Gebühren, Kosten, Provisionen, Steuern, Vergütungen und sonstige Aufwendungen zu tragen, wenn für den Fonds Zielfondsanteile erworben werden. Hierbei handelt es sich typischerweise um:

- eine Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens;
- eine Vergütung der Verwahrstelle;
- Depotgebühren, gegebenenfalls einschließlich Kosten für die Verwahrung ausländischer Wertpapiere im Ausland;
- Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten Jahres- und Halbjahresberichte;
- Kosten der Bekanntmachung der Jahres- und Halbjahresberichte, der Ausgabe- und Rücknahmepreise und gegebenenfalls der Ausschüttungen;
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;
- Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- Kosten für den Vertrieb;
- gegebenenfalls Kosten für die Einlösung der Ertragsscheine;
- gegebenenfalls Kosten für die Ertragsschein-Bogenerneuerung;
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehende Kosten;
- im Zusammenhang mit den Kosten der Verwaltung und Verwahrung evtl. entstehende Steuern;
- Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Sondervermögens.

Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Ferner wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

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

selbst oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme der Anteile keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge berechnen.

Sämtliche Vergütungen und Gebühren werden bei der Berechnung der Gesamtkostenquote (siehe Abschnitt „Angabe einer Gesamtkostenquote“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts) berücksichtigt.

## Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge

### Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen und Dividenden aus Liquiditätsanlagen. Diese werden periodengerecht abgegrenzt.

Hinzu kommen Bauzinsen (Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben), soweit sie als kalkulatorischer Zins anstelle der marktüblichen Verzinsung der für die Bauvorhaben verwendeten Mittel des Sondervermögens angesetzt werden sowie sonstige Erträge des Sondervermögens.

Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und von Liquiditätsanlagen sowie aus fälligen Devisenkurssicherungsgeschäften entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Realisierte Veräußerungsverluste und realisierte Veräußerungsgewinne werden im Jahresbericht getrennt ausgewiesen (vgl. § 11 Absatz 2 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“)).

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren sowie bei Devisenkurssicherungsgeschäften 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 (sogenannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

### Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein so genanntes „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses verhindert, dass der Anteil der ausschüttungsfähigen Erträge am Anteilpreis infolge Mittelzu- und abflüssen schwankt. Andernfalls würde jeder Mittelzufluss in den Fonds während des Geschäftsjahres dazu führen, dass an den Ausschüttungsterminen pro Anteil weniger Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stehen, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Mittelabflüsse hingegen würden dazu führen, dass pro Anteil mehr Erträge zur Ausschüttung zur Verfügung stünden, als dies bei einer konstanten Anzahl umlaufender Anteile der Fall wäre. Um dies

zu verhindern, werden während des Geschäftsjahres die ausschüttungsfähigen Erträge, die der Anteilerwerber 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. 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.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der Ausschüttungsbetrag je Anteil nicht durch die unvorhersehbare Entwicklung des Sondervermögens bzw. den Anteilumlauf beeinflusst wird. Bei der Berechnung des Ertragsausgleichs werden auch die angefallenen Aufwendungen berücksichtigt. Weiterhin werden in die Ertragsausgleichsberechnung der ggf. vorhandene Gewinnvortrag sowie die realisierten Gewinne und Verluste einbezogen.

### **Verwendung der Erträge**

Im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospektes ist im Abschnitt „Geschäftsjahr und Ertragsverwendung“ dargestellt, wie die Ausschüttung abgewickelt wird und wann sie erfolgt.

## **Regelungen zur Auflösung, Verschmelzung und Übertragung des Fonds**

### **Voraussetzungen für die Auflösung des Fonds**

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung des Fonds zu verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung des Fonds kündigen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntgabe im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form über die Kündigung informiert.

Mit der Erklärung der Kündigung wird die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen eingestellt. Die Gesellschaft ist ab Erklärung der Kündigung verpflichtet, bis zum Erlöschen ihres Verwaltungsrechts an dem Fonds in Abstimmung mit der Verwahrstelle sämtliche Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Mit Einwilligung der Anleger können bestimmte Vermögensgegenstände auch zu nicht angemessenen Bedingungen veräußert werden. Die Anleger müssen ihre Einwilligung durch Mehrheitsbeschluss erklären. Das Verfahren ist im Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospektes dargestellt.

Aus den Erlösen, die durch die Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens erzielt werden, hat die Gesellschaft den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährliche Abschläge auszuzahlen. Dies gilt nicht, soweit diese Erlöse zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen verlangen.

Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen, wenn der Nettoinventarwert des Sonderver-

mögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (vgl. Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospektes). Hierbei werden allerdings nur Aussetzungen gezählt, die nach dem 1. Januar 2013 erklärt werden oder noch andauern.

In diesen Fällen geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt. Die Verwahrstelle hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

### **Verfahren bei Auflösung des Fonds**

Wird der Fonds aufgelöst, so wird dies im Bundesanzeiger sowie in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung und auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) veröffentlicht. Darüber hinaus kann dies im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de) und/oder [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) veröffentlicht werden. Die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilen wird eingestellt, falls dies nicht bereits mit Erklärung der Kündigung durch die Gesellschaft erfolgte. 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 durch Veröffentlichung im Bundesanzeiger und in einer Tages- oder Wirtschaftszeitung und auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter [www.zbi.de](http://www.zbi.de) und/oder im Internet unter [realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de) und/oder unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) darüber unterrichtet, welche Liquidationserlöse ausgezahlt werden und zu welchem Zeitpunkt und an welchem Ort diese erhältlich sind.

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

### **Verschmelzung des Fonds**

Alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten des Fonds dürfen mit Genehmigung der BaFin auf ein anderes bestehendes oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes Immobilien-Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Immobilien-Sondervermögens alle Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses anderen Immobilien-Sondervermögens auf den Fonds übertragen wer-

den. Die Übertragung wird zum Geschäftsjahresende des übertragenden Fonds (Übertragungstichtag) wirksam, sofern kein anderer Übertragungstichtag bestimmt wird.

### **Verfahren und Rechte der Anleger bei der Verschmelzung des Fonds**

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungstichtag entweder die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben oder ihre Anteile ohne weitere Kosten gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des Sondervermögens vereinbar sind, sofern ein derartiges Investmentvermögen von der Gesellschaft oder einem anderen Unternehmen aus ihrem Konzern verwaltet wird. Rückgabeerklärungen eines Anlegers bezüglich seiner gehaltenen Anteile gelten nach der Verschmelzung weiter und beziehen sich dann auf Anteile des Anlegers an dem übernehmenden Investmentvermögen mit entsprechendem Wert.

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form. Den Anlegern ist zudem das Basisinformationsblatt für das Investmentvermögen zu übermitteln, auf das die Vermögensgegenstände des Immobilien-Sondervermögens übertragen werden. Der Anleger muss die vorgenannten Informationen mindestens 30 Tage vor Ablauf der Frist zur Rückgabe oder Umtausch seiner Anteile erhalten.

Am Übertragungstichtag werden die Nettoinventarwerte des übernehmenden Investmentvermögens und des übertragenden Fonds berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Umtauschvorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte je Anteil des übertragenden Fonds und des übernehmenden Investmentvermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem übernehmenden Investmentvermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenden Fonds entspricht.

Sofern die Anleger von ihrem Rückgabe- oder Umtauschrecht keinen Gebrauch machen, werden sie am Übertragungstichtag Anleger des übernehmenden Investmentvermögens. Die Gesellschaft kann gegebenenfalls auch mit der Verwaltungsgesellschaft des übernehmenden Investmentvermögens festlegen, dass den Anlegern des übertragenden Fonds bis zu 10 Prozent des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Mit der Übertragung aller Vermögenswerte erlischt der übertragende Fonds. Findet die Übertragung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Fonds statt, muss die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht.

Die Gesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt, wenn der Fonds auf ein anderes von der Gesellschaft verwaltetes Investmentvermögen verschmolzen wurde und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte der Fonds auf ein anderes Investmentvermögen verschmolzen werden, das nicht von der Gesellschaft verwaltet wird, so übernimmt die Verwaltungsgesellschaft die Bekanntmachung des Wirksam-

werdens der Verschmelzung, die das übernehmende oder neu gegründete Investmentvermögen verwaltet.

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 übertragenden Sondervermögen.

### **Übertragung des Fonds**

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 Fonds sowie den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. 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 den Fonds gehen dann auf die aufnehmende Kapitalverwaltungsgesellschaft über.

## **Auslagerungen**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft einzelne Tätigkeiten und Aufgaben an gruppenzugehörige und -externe Unternehmen ausgelagert. Nachfolgend sind die erfolgten Auslagerungen sowie die sich aus dieser Aufgabenübertragung womöglich ergebenden Interessenkonflikte aufgeführt.

Im Falle weiterer für den Fonds spezifischer Tätigkeiten werden diese im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts unter dem Abschnitt „Weitere Auslagerungen“ dargestellt.

### **Auslagerungen an gruppeninterne Unternehmen**

Im Rahmen der arbeitsteiligen Organisation sind verschiedene Funktionen und Tätigkeiten der Gesellschaft auf andere Gesellschaften der Union Investment Gruppe, die sich im mehrheitlichen Besitz der Gruppe befinden, ausgelagert worden:

- Das Property Management, d.h. die Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung der in Deutschland belegenen Vermögensgegenstände des Fonds, wurde auf die ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH, Erlangen, ausgelagert.
- Die Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung beim Ankauf und Verkauf von Anlageobjekten des Fonds, das laufende Management von Darlehensverträgen, welche die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens zur Finanzierung von Anlageobjekten aufnimmt, sowie das Neufinanzierungsgeschäft (Vermittlung von Darlehensgeschäften), die Projektentwicklung, das Asset Management, die Erbringung von Unterstützungsleistungen im Rahmen der Ankaufprozesse sowie die Auswahl, Steuerung und Koordination der externen Bewerter wurden auf die ZBI Immobilienmanagement GmbH, Erlangen, ausgelagert.
- Das Beteiligungsmanagement, die Durchführung von Pre-Trade-Prüfungen bei Ankaufsobjekten sowie der

Finanzsupport (inkl. Finanzmanagement und Controlling / Reporting) und das Datenmanagement von Immobilien wurden auf die Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, ausgelagert.

- Die Dienstleistung Transfer Agent wurde an die Attrax Financial Services S.A., Luxemburg, ausgelagert.
- Die Erbringung von Marketingleistungen inklusive des Beschwerdemanagements wurden an die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt, ausgelagert.
- Das fondsbezogene Risikomanagement sowie das Rechnungswesen des Sondervermögens (inkl. Berichts- und Meldewesen sowie Datenversorgung und -pflege) wurden auf die Union Service-Gesellschaft mbH, Frankfurt, ausgelagert.
- Die Aufgaben Interne Revision, Compliance, Geldwäschebekämpfung, die Durchführung und Steuerung der Personalsachbearbeitung und des Recruiting-Verfahrens, die Firmenbuchhaltung, IT-Informationssicherheit sowie der IT-Betrieb wurden an die ZBI GmbH, Erlangen, ausgelagert.
- Die Aufgaben Rechnungswesen, Rechtsberatung (inkl. Erstellung des Verkaufsprospekts des Fonds), Unterstützung beim Personalmanagement sowie bei den Themen zentrales Auslagerungsmanagement, Risikomanagement inklusive Datenqualitätsmanagement wurden an die Union Asset Management Holding AG, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Der Bezug von IT-Infrastrukturleistungen (bspw. Netz-, PC-, Telekommunikationsbetrieb, Dokumentenmanagementsysteme sowie Immobilien- und Informationssysteme) wurde auf die Union IT-Services GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.

Aus den vorgenannten vollumfänglichen Auslagerungen könnten sich folgende Interessenkonflikte ergeben:

- a) Das beauftragte Unternehmen ist auch noch für andere Mandate bzw. Fonds oder Anleger 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 über die Interessen dieses Sondervermögens bzw. der Anleger dieses Fonds zu stellen.
- b) Das beauftragte Unternehmen ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen innerhalb einer Finanzgruppe. Aufgrund der Beauftragung eines „Gruppenunternehmens“ besteht die Möglichkeit, dass der Beauftragte durch die Gruppenzugehörigkeit bei der Wahrnehmung der ausgelagerten Tätigkeit einer konfliktbehafteten Einflussnahme ausgesetzt ist oder eine solche auf die der Gruppe angehörige Gesellschaft oder auf die Anleger ausüben kann, die zu Lasten der Interessen der Gesellschaft oder der Anleger gehen könnte.

Maßnahmen der Gesellschaft:

Die Gesellschaft hat angemessene Maßnahmen, insbesondere der funktionalen Trennung, der Auslagerungssteuerung etc. 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 den Anlegern gegenüber offengelegt.

#### **Auslagerungen an gruppenfremde Unternehmen**

Die Gesellschaft hat darüber hinaus verschiedene Funktionen

und Tätigkeiten der Gesellschaft auf externe Unternehmen ausgelagert:

Die Aufgabe Datenschutz wurde auf die atarax Consulting GmbH & Co. KG, Herzogenaurach, ausgelagert. Das Property Management der Liegenschaften des Fonds in Österreich, d.h. die Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung einschließlich der Baubetreuung sowie das Facility Management wurde auf die Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG mit Sitz in Wien, Österreich, ausgelagert. Das Property Management der Liegenschaften des Fonds in den Niederlanden, d.h. die Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung einschließlich der Baubetreuung wurde auf die Schep Vastgoedmanagers B.V. mit Sitz in Zoetermeer, Niederlande, ausgelagert.

Weitere Angaben zu den vorgenannten Auslagerungen und den jeweils beauftragten externen Unternehmen sind der entsprechenden Aufstellung am Schluss dieses Verkaufsprospekts zu entnehmen.

Aus den vorgenannten Auslagerungen könnten sich folgende Interessenkonflikte ergeben:

#### **Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Mehrmandantendienstleistern:**

Die beauftragten Unternehmen sind auch noch für andere Mandate bzw. Fonds oder Anleger 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 über die Interessen dieses Sondervermögens bzw. der Anleger dieses Fonds zu stellen.

#### **Maßnahmen der Gesellschaft:**

Die Gesellschaft hat angemessene Maßnahmen, insbesondere der funktionalen Trennung, der Auslagerungssteuerung etc. 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 den Anlegern gegenüber offengelegt.

## **Interessenkonflikte**

Bei der Gesellschaft können die folgend dargestellten Interessenkonflikte entstehen.

Die Interessen des Anlegers oder Fonds können mit folgenden Interessen kollidieren:

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

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

- Anreizsysteme für Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Mitarbeitergeschäfte,
- Zuwendungen an Mitarbeiter der Gesellschaft,
- Umschichtungen im Fonds,

- Stichtagsbezogene Aufbesserung der Fondsp performance („window dressing“),
- Geschäfte zwischen der Gesellschaft und den von ihr verwalteten Investmentvermögen oder Individualportfolios bzw.
- Geschäfte zwischen von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen und/oder Individualportfolios,
- Versicherungslimite, die übergreifend für mehrere Sondervermögen gelten,
- Zusammenfassung mehrerer Orders („block trades“),
- Beauftragung von bzw. Geschäfte mit verbundenen Unternehmen und Personen,
- wenn nach einer Überzeichnung im Rahmen einer Aktienemission die Gesellschaft die Papiere für mehrere Investmentvermögen oder Individualportfolios gezeichnet hat („IPO-Zuteilungen“),
- Transaktionen nach Handelsschluss zum bereits bekannten Schlusskurs des laufenden Tages, sogenanntes Late Trading,
- Durchführung von Anteilgeschäften, wenn dadurch einzelne Anleger zu Lasten anderer besser gestellt werden,
- „Frequent Trading“,
- Einzelanlagen von erheblichem Umfang,
- Belastungen des Investmentvermögens durch unangemessene Kosten, Gebühren, Praktiken oder konfliktbehafteter Beauftragung eines Dritten,
- Auswahl eines Handelspartners bei gleichzeitigem Empfang von Soft Commissions bzw. Research in beachtlichem Umfang,
- Möglichkeit der konfliktbehafteten Vertriebsförderung durch unvollständige bzw. fehlerhafte Produktinformation,
- Interessenkonflikte durch/bei Ausübung von Stimmrechten,
- bei offenen inländischen Publikums-AIF, wenn der Bewerter der Vermögensgegenstände die Gesellschaft selbst ist,
- Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Rücknahme von Anlagen bei einem offenen AIF wie Interessenkonflikte, die zwischen Anlegern, die ihre Anlagen zurücknehmen wollen, und Anlegern, die ihre Anlagen im AIF aufrechterhalten wollen sowie Konflikte im Zusammenhang mit der Zielsetzung des AIFM, in illiquide Vermögenswerte zu investieren und den Rücknahmegrundsätzen des AIF bestehen können,
- Auslagerung auf verbundene Unternehmen bzw. Mehrmandantendienstleister,
- bei Auslagerung des Portfoliomanagements oder des Risikomanagements in dortigen Unternehmen,
- Ausnutzung von Insiderinformationen zu Lasten des Kunden,
- persönlicher Interessenkonflikt eines Mitarbeiters oder Organs der Gesellschaft.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Gesellschaft folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offenzulegen:

- Bestehen einer Compliance-Funktion, die die Einhaltung von

Gesetzen und Regeln überwacht und an die potentielle Interessenkonflikte gemeldet werden müssen.

- Pflichten zur Offenlegung.
- Organisatorische Maßnahmen wie
  - die Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen für einzelne Abteilungen, um dem Missbrauch von vertraulichen Informationen vorzubeugen,
  - Zuordnung von Zuständigkeiten, um unsachgemäße Einflussnahme zu verhindern,
  - die Trennung von Eigenhandel und Kundenhandel,
  - Maßnahmen zur hierarchischen und funktionalen Trennung (auch bei ausgelagerten Portfoliomanagement oder Risikomanagement),
  - Verhaltensregeln für Mitarbeiter in Bezug auf Mitarbeitergeschäfte, Verpflichtungen zur Einhaltung des Insiderrechts,
  - Einrichtung von geeigneten Vergütungssystemen,
  - Grundsätze 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 oder anderen Vermögenswerten,
  - Grundsätze zur Aufteilung von Teilausführungen bzw. Zuteilung von Vermögenswerten,
  - Einrichten von Orderannahmezeiten (Cut-off Zeiten),
  - Strategien, die Maßnahmen und Verfahren umfassen, die Interessenkonflikte, die aus der Ausübung von Stimmrechten resultieren, verhindern bzw. regeln,
  - Gesonderte Meldepflicht bzw. gesonderte Überwachung,
  - Verbote,
  - Verzicht auf Erbringung der konfliktbehafteten Dienstleistung.

## Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet. Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor dem Erwerb von Anteilen an dem in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Sondervermögen mit seinem steuerlichen Berater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen 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), inländischen Beteiligungseinnahmen 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 besteuert werden, umfasst der Steuersatz von 15 Prozent bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d.h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sog. Abgeltungsteuer), so dass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommensteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u.a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 Prozent. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommensteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sog. Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z.B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 Prozent oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

## 1. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

### Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Falls der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen

Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts. Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender fiktiver Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

### Vorabpauschalen

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. 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 steuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Falls der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden



Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts.

Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender fiktiver Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000,- Euro bei Einzelveranlagung bzw. 2.000,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal drei Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Kontos ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle auch insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

### **Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene**

Werden Anteile an dem Fonds veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent.

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Falls der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im

Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts. Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender fiktiver Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

## **2. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds**

Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann dem Fonds zur Weiterleitung an einen Anleger erstattet werden, soweit dieser 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 mindestens 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 (sog. 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Anteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

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 auf Antrag 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. Zudem ist die o.g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, sich die entsprechende Körperschaftsteuer zur Weiterleitung an den Anleger erstatten zu lassen, besteht nicht. Insbesondere steht es dem Fonds bzw. der Gesellschaft frei, die Beantragung einer solchen Erstattung von einer anlegerbezogenen Mindesthöhe des voraussichtlichen Erstattungsbetrages und/oder von der Vereinbarung eines Bearbeitungsentgelts abhängig zu machen.

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

### **Ausschüttungen**

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

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Falls der Fonds die Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts.

Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann

sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für die Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Die Ausschüttungen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **Vorabpauschalen**

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahrs den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahrs mit 70 Prozent des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. 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 gewerbsteuerpflichtig.

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Falls der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts.

Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für die Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

Die Vorabpauschalen unterliegen i.d.R. dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

### **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.

Erfüllt der Fonds jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, sind 60 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Falls der Fonds die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds erfüllt, sind 80 Prozent der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe der jeweils anzuwendenden Teilfreistellung auf Anlegerebene nicht abzugsfähig.

Sofern es sich bei dem Fonds steuerlich um einen Immobilienfonds oder um einen Auslands-Immobilienfonds handelt, finden Sie Angaben hierzu im Abschnitt „Steuerliche Anlagequoten“ im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts. Die steuerliche Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung kann sich für die Zukunft ändern. In einem solchen Fall gilt der Fondsanteil als veräußert und am Folgetag mit einer neuen steuerlichen Klassifikation für Zwecke der Teilfreistellung als angeschafft; allerdings ist ein daraus resultierender fiktiver Veräußerungsgewinn erst zu berücksichtigen, sobald die Anteile tatsächlich veräußert werden.

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

### Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

### Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung eines Investmentfonds gelten Ausschüttungen eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

### Übersicht der steuerlichen Folgen für übliche betriebliche Anlegergruppen

Im Anschluss an diesen Allgemeinen Teil des Verkaufsprospektes finden Sie eine zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen.

## 3. Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>1</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

## 4. Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben.

## 5. Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen de-

potführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

## 6. Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

## 7. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, 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,<sup>2</sup> ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des übernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

## 8. Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden "CRS"). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten- Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z.B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute),

werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden.

Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z.B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

## 9. Grunderwerbsteuer

Der Verkauf von Anteilen an dem Sondervermögen löst keine Grunderwerbsteuer aus.

## 10. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investment-Fondsgesetz (ImmolnVFG) 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 27,5 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 EUR 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.

## 11. 3 Prozent-Steuer in Frankreich

Seit dem 1. Januar 2008 unterfallen Immobilien-Sondervermögen grundsätzlich dem Anwendungsbereich einer französischen Sondersteuer (sog. französische 3 Prozent-Steuer), die jährlich auf den Verkehrswert der in Frankreich gelegenen Immobilien erhoben wird. Das französische Gesetz sieht für französische Immobilien-Sondervermögen sowie vergleichbare ausländische Sondervermögen die Befreiung von der 3 Prozent-Steuer vor. Nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung sind deutsche Immobilien-Sondervermögen nicht grundsätzlich mit französischen Immobilien-Sondervermögen vergleichbar, so dass sie nicht grundsätzlich von der 3 Prozent-Steuer befreit sind.

Um von dieser Steuer befreit zu werden, muss das Sondervermögen nach Auffassung der französischen Finanzverwaltung jährlich eine Erklärung abgeben, in welcher der französische Grundbesitz zum 1. Januar eines jeden Jahres angegeben wird und diejenigen Anteilinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, kann dem jeweiligen Jahresbericht entnommen werden.

Damit das Sondervermögen seiner Erklärungspflicht nachkommen und damit eine Erhebung der französischen 3 Prozent-Steuer vermieden werden kann, bitten wir Sie, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen zum 1. Januar eine Quote von 1 Prozent erreicht bzw. überschritten hat, uns eine schriftliche Erklärung zuzusenden, in der Sie der Bekanntgabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Beteiligungshöhe gegenüber der französischen Finanzverwaltung zustimmen.

Diese Benennung hat für Sie weder finanzielle Auswirkungen noch löst sie eigene Erklärungs- oder Meldepflichten für Sie gegenüber den französischen Steuerbehörden aus, wenn Ihre Beteiligung am Sondervermögen am 1. Januar weniger als 5 Prozent betrug und es sich hierbei um die einzige Investition in französischen Grundbesitz handelt.

Falls Ihre Beteiligungsquote am 1. Januar 5 Prozent oder mehr betrug, oder Sie weiteren Grundbesitz mittelbar oder unmittelbar in Frankreich hielten, sind Sie aufgrund der Beteiligung an französischen Immobilien gegebenenfalls selbst steuerpflichtig und müssen für die Steuerbefreiung durch die Abgabe einer eigenen Erklärung gegenüber den französischen Steuerbehörden Sorge tragen. Für verschiedene Anlegerkreise können jedoch allgemeine Befreiungstatbestände greifen, so sind z.B. natürliche Personen und börsennotierte Gesellschaften von der 3 Prozent-Steuer befreit. In diesen Fällen bedarf es also keiner Abgabe einer eigenen Erklärung. Für weitere Informationen über eine mögliche Erklärungspflicht Ihrerseits empfehlen wir, sich mit einem französischen Steuerberater in Verbindung zu setzen.

## Allgemeiner Hinweis

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.

## Jahres-/Halbjahresberichte und Wirtschaftsprüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei Union Investment, der Gesellschaft und den am Ende des Verkaufsprospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen, der Kontaktstelle – sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts ausgewiesen – sowie bei der Verwahrstelle erhältlich.

Mit der Prüfung des Fonds und des Jahresberichts ist die am Schluss des Verkaufsprospektes genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht des Fonds. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung des Fonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung des Fonds bei der BaFin einzureichen.

## Zahlungen an die Anleger/Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen

Durch die Beauftragung der Verwahrstelle ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Anleger die Ausschüttungen erhalten und dass Anteile zurückgenommen werden. Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Anlegerinformationen können auf dem im Abschnitt „Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen“ des Allgemeinen Teils des Verkaufsprospekts beschriebenen Wege bezogen werden.

# Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der steuerlichen Folgen für übliche betriebliche Anlegergruppen. 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 Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
<b>Inländische Anleger</b>			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25% (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Einkommensteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 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 Immobilienfonds i.H.v. 60% bzw. für Auslands-Immobilienfonds i.H.v. 80% wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 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 (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 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 (Immobilienfonds 60% für Körperschaftsteuer / 30% für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 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, unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag erstattet werden.		

# Besonderer Teil

In diesem „Besonderen Teil“ werden von den im „Allgemeinen Teil“ aufgeführten Regelungen abweichende oder darüber hinausgehende Regelungen für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend „Sondervermögen“ oder „Fonds“ genannt) und/oder dessen Anteilklassen im Detail aufgeführt.

## Sondervermögen, Auflegungsdatum, Art der Anteile und Laufzeit

Das Sondervermögen mit der Bezeichnung Unilmmo: Wohnen ZBI (WKN: A2DMVS / ISIN: DE000A2DMVS1) wurde am 28. Juli 2017 für unbestimmte Dauer aufgelegt. Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen 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.

Die Anleger sind an den Vermögensgegenständen des Sondervermögens entsprechend der Anzahl ihrer Anteile als Gläubiger nach Bruchteilen beteiligt. Die Rechte der Anleger wurden bei Errichtung des Sondervermögens ausschließlich in Sammelurkunden verbrieft.

## Anteilklassen

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte. Anteilklassen werden derzeit noch nicht gebildet. Die Bildung von Anteilklassen ist jedoch jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft. Die Anteilklassen können sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden.

Mit den Kosten, die anlässlich der Einführung einer neuen Anteilklasse anfallen, dürfen ausschließlich die Anleger dieser neuen Anteilklasse belastet werden. Im Falle der Bildung einer Anteilklasse ist es nicht notwendig, dass Anteile dieser Anteilklasse im Umlauf sind.

## Verwahrstelle

Für den Fonds hat das folgende Kreditinstitut die Funktion als Verwahrstelle übernommen:

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank  
Platz der Republik  
60325 Frankfurt am Main

Sitz: Frankfurt am Main

gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
EUR 4.926 Millionen

Eigenmittel:  
EUR 21.751 Millionen

(Stand: 31. Dezember 2023)

Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Sie ist ein mit der Gesellschaft verbundenes Unternehmen im Sinne des Artikel 1 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2016/438.

## Mögliche Interessenkonflikte aus der Übernahme der Verwahrstellenfunktion

Folgende Interessenkonflikte könnten sich aus der Übernahme der Verwahrstellenfunktion für den Fonds ergeben:

1. Die Interessen der Gesellschaft, des Fonds oder Anlegers können mit folgenden Interessen kollidieren:
  - Interessen der Verwahrstelle und der mit dieser verbundenen Unternehmen
  - Interessen der Mitarbeiter der Verwahrstelle
  - Interessen anderer Anleger in diesem oder anderen Fonds
  - Interessen eines anderen Kunden der Verwahrstelle
  - Interessen von dritten, eventuell gruppenangehörigen Unternehmen, auf die Verwahraufgaben ausgelagert wurden
2. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, umfassen insbesondere
  - die Wahrnehmung von Aufgaben der Verwahrstellenfunktion oder als Unterverwahrer für weitere Investmentvermögen und/oder weitere Verwaltungsgesellschaften
  - die Auswahl und Überwachung der national und/oder international tätigen Unternehmen, welchen sie in den jeweiligen Ländern Verwahraufgaben für das Sondervermögen überträgt
  - die Erbringung von Bankgeschäft oder Wertpapierdienstleistungen für Privatkunden sowie andere professionelle Kunden und geeignete Gegenparteien, insbesondere andere Kreditinstitute, unter anderem
    - das Einlagengeschäft,
    - das Kreditgeschäft,
    - das Garantiegeschäft,
    - das Finanzkommissionsgeschäft,
    - das Depotgeschäft,
    - der Eigenhandel mit Finanzinstrumenten,
    - die Anlage- und Abschlussvermittlung von Finanzinstrumenten, insbesondere Wertpapieren,
    - die Anlageberatung,
    - die Emission und Platzierung von Wertpapieren und sonstigen Finanzinstrumenten
  - die Wahrnehmung von Rechten aus der bestehenden qualifizierten Beteiligung an der Gesellschaft,
  - die Ausübung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Möglichkeiten aus Beteiligungen an Tochterunternehmen oder sonstigen Beteiligungen, an denen die Verwahrstelle mindestens 20 Prozent der Stimmrechte oder des Kapitals hält.

Zum Umgang mit Interessenkonflikten setzt die Verwahrstelle folgende organisatorische Maßnahmen ein, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu steuern, zu beobachten und sie offen zu legen:

- Einrichtung von Vertraulichkeitsbereichen;
- Vorschriften zu Organisation und Verfahren zur Vermeidung von Interessenkonflikten;
- Verpflichtung der Mitarbeiter der DZ BANK AG durch Organisations- und Arbeitsanweisungen auf die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (insbesondere zur Einhaltung des Insider- und Marktmissbrauchsrechts) sowie entsprechende Überwachungsmaßnahmen;
- sorgfältige Auswahl, Schulung, Qualifikation und Weiterbildung der Mitarbeiter der DZ BANK AG;
- Bestehen einer Compliance-Funktion, die die Einhaltung von Gesetzen und Regeln überwacht und an die Interessenkonflikte gemeldet werden müssen;
- Einhaltung der Verbote personeller Verflechtungen zwischen Verwahrstelle und der Gesellschaft bei der Besetzung von Aufsichtsfunktionen und Leitungsorganen;
- Auswahl und Überwachung von Unterverwahrern nach geltenden Vorschriften;
- Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Regeln und Verfahren für Vergütungen von Mitarbeitern und Mitgliedern der Geschäftsleitungs- und Aufsichtsorgane;
- Verzicht auf die Erbringung von konkret konfliktbehafteten Dienstleistungen;
- die regelmäßige Information der Gesellschaft über die ergriffenen Vorkehrungen und Veränderungen.

## Unterverwahrung

Die folgenden Informationen hat die Gesellschaft von der Verwahrstelle mitgeteilt bekommen. Die Gesellschaft hat die Informationen auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

Von den gesetzlichen Aufgaben der Verwahrstelle darf nur die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Sondervermögens selbst auf Unterverwahrer ausgelagert werden. Diese dürfen mit Zustimmung der Verwahrstelle ihrerseits weitere Unterverwahrer einsetzen. Die Verwahrstelle hat insbesondere die Deutsche WertpapierService Bank AG, Postfach 90 01 39, 60441 Frankfurt am Main, (dwpbank) mit Aufgaben der Unterverwahrung beauftragt. Zur dwpbank besteht eine enge Verbindung der Verwahrstelle in Form von 50 Prozent der Stimmrechte und des Kapitals. Hinsichtlich der Auswahl weiterer Unterverwahrer hat sich die Verwahrstelle geeignete Kontroll-, Zustimmungs- und Widerspruchsrechte gegenüber ihrem unmittelbaren Unterverwahrer vorbehalten.

Die nachfolgend aufgeführte Liste stellt Unterverwahrer dar, die von der Verwahrstelle direkt oder von der dwpbank für die Verwahrung von Vermögensgegenständen des Fonds in Anspruch genommen werden können:

- Attrax Financial Services S.A., Luxemburg
- BNP Paribas S.A., Zweigniederlassung Athen
- BNP Paribas S.A., Sucursal en Espana
- BNP Paribas S.A., Frankreich
- BNP Paribas S.A., Niederlassung Deutschland
- Clearstream Banking AG, Frankfurt
- Clearstream Banking S.A., Luxemburg
- Euroclear S.A./ N.V., Brüssel
- HSBC Corp. Ltd., Hong Kong
- Raiffeisen Bank International AG, Wien
- The Bank of New York Mellon SA/NV Brüssel
- The Bank of New York Mellon Corporation, New York

Von den zuvor aufgeführten Unterverwahrern können jedoch nur Unterverwahrer mit Sitz in denjenigen Ländern ausgewählt werden, in die der Fonds nach seinen Anlagebedingungen investieren darf.

Die Liste der vorgenannten Unterverwahrer wird bei Bedarf aktualisiert werden. Die Aktualisierungen werden im Rahmen der jeweils nächsten Anpassung des Verkaufsprospekts ausgewiesen werden. Eine jeweils aktuelle Übersicht der Unterverwahrer kann bei der Gesellschaft kostenlos angefordert werden.

Bei der Überwachung des Auslagerungsunternehmens berücksichtigt die Verwahrstelle potenzielle Interessenkonflikte des Unterverwahrers im Zusammenhang mit folgenden Tätigkeiten:

- Wahrnehmung von Aufgaben als Unterverwahrer oder Verwahrstelle für weitere Investmentvermögen und/oder weitere Verwaltungsgesellschaften,
- Auswahl und Überwachung weiterer Unterverwahrer,
- angemessene Organisation und Überwachung der ausgelagerten Aufgaben,
- Erbringung des Depotgeschäftes für sonstige Kunden,
- Wahrnehmung seiner Rechte und Einflussmöglichkeiten aus direkten oder indirekten Beteiligungen von mindestens 10 Prozent des Kapitals oder der Stimmrechte, insbesondere bei Beteiligungen an anderen Verwahrstellen,
- Auswahl und Überwachung seiner Dienstleister, insbesondere im IT-Bereich.

## Risikoklasse des Sondervermögens

Die Gesellschaft hat den Fonds der niedrigsten von insgesamt fünf Risikoklassen zugeordnet, damit weist der Fonds ein geringes Risiko auf.

## Besondere Risikohinweise zum Fonds

**Bei diesem Sondervermögen sind erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf Anlagen in bestimmten Ländern und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse) möglich.**

**Grundsätzlich besteht – unabhängig von einer Mindestanlage-**



summe, aber unter Berücksichtigung ggfs. bestehender, gesetzlicher Mindesthalte- oder Kündigungsfristen – eine börsentägliche Rücknahme von Anteilen an diesem Sondervermögen. Eine befristete Rücknahmeaussetzung ist im Ausnahmefall aber möglich. Es besteht zudem die Möglichkeit einer eingeschränkten Handelbarkeit von Vermögensgegenständen des Fonds, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann.

Die Gesellschaft kann die Ausschüttung des Fonds für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags iSd § 18 Abs. 1 S. 2 InvStG aufstocken (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttung). Hierdurch kann sich der Wert des Fonds verringern.

## Anlageziel

Der Fonds investiert überwiegend in deutsche Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in entsprechende Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien investieren.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Die Gesellschaft investiert an entwicklungsfähigen Standorten überwiegend in Wohnhäuser, Wohnanlagen oder in gemischt genutzten Immobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Liegenschaften erwirbt die Gesellschaft Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen sowie Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Sie optimiert den Immobilienbestand entsprechend den Markterfordernissen und der Marktentwicklung.

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen.

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung von im Sondervermögen enthaltenen Vermögensgegenständen, insbesondere Immobilien, erforderlich sind.

Über die im letzten Berichtszeitraum getätigten Anlagen in Immobilien und andere Vermögensgegenstände geben die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte Auskunft.

Angaben zu den Möglichkeiten der zukünftigen Änderungen der Anlagegrundsätze sind im Abschnitt „Anlagebedingungen und deren Änderungen“ des Allgemeinen Teils des Verkaufsprospekts enthalten. Über aktuelle Modifizierungen der Anlageziele unterrichtet der jeweilige Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

## Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für konservative Anleger, die in Sachwerte investieren wollen und dabei ein geringes Risiko in Kauf nehmen. Je nach dem Ausmaß der möglichen Wertschwankungen muss der Anleger im Fall der Anteilrücknahme mit Kapitalverlusten rechnen. Ferner sollte der Anleger in der Lage sein, ggfs. die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. Bitte beachten Sie hierzu die Abschnitte im Allgemeinen Teil des Verkaufs-

prospekts „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ sowie „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“.

Das Sondervermögen eignet sich nicht für Anleger, die hohe Erträge bei entsprechend höherem Risiko anstreben.

## Ergänzende Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen

### Immobilien

- Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union (EU) oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) folgende Immobilien erwerben:
    - Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
    - Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
    - unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
    - Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
    - andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts, bis zu 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens.
    - Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens.
  - Die Gesellschaft darf außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum („EWR“) belegene Immobilien im Sinne von Ziffer 1 in den im Anhang zu § 1 Absatz 2 der „Besonderen Anlagebedingungen“ genannten Staaten (maximal bis zur Höhe des dort jeweils genannten Anteils am Wert des Sondervermögens) erwerben, wenn
    - eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,
    - in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie
    - die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Verwahrstelle gewährleistet ist.
- Die Gesellschaft wird vor einem etwaigen Erwerb im Rahmen der ihr obliegenden ordnungsgemäßen Geschäftsführung prüfen, ob die vorstehend genannten Voraussetzungen in vollem Umfang eingehalten sind. Die Angaben im Anhang zu den „Besonderen Anlagebedingungen“ können bezüglich der Staaten bzw. des jeweiligen maximalen Investitionsgrades geändert werden. Diese Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die BaFin.
- Keine der Immobilien darf zum Zeitpunkt ihres Erwerbs 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens überschreiten. Der

Gesamtwert aller Immobilien, deren einzelner Wert mehr als 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens beträgt, darf 50 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind aufgenommene Darlehen nicht abzuziehen, so dass sich die Bemessungsgrundlage für die Grenzberechnung um die Darlehen erhöht.

### Derivate zu Absicherungszwecken

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kursschwankungen 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 hat für den Derivateinsatz des Sondervermögens den einfachen Ansatz gemäß der Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem KAGB („Derivateverordnung“) gewählt und darf regelmäßig nur in Grundformen von Derivaten investieren, die abgeleitet sind von

- Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“ erworben werden dürfen,
- Zinssätzen,
- Wechselkursen oder
- Währungen.

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

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), 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 Buch-

stabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);

- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Anlagebedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Anlagebedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.

Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Von einem vernachlässigbaren Anteil ist auszugehen, wenn dieser unter Zugrundelegung des maximalen Verlustes ein Prozent des Wertes des Fonds nicht übersteigt.

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

Das KAGB und die Derivateverordnung sehen grundsätzlich die Möglichkeit vor, das Marktrisiko 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. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivateverordnung an. Das Marktrisiko wird gemäß den Regelungen zum Einfachen Ansatz in den §§ 15 ff. der Derivateverordnung berechnet. Dabei werden die Nominalbeträge aller im Sondervermögen eingesetzten Derivategeschäfte aufsummiert und ins Verhältnis zum Fondswert (NAV) gesetzt. Werden die Derivate einzig zu Absicherungszwecken eingesetzt, können die Nominalbeträge mit den Werten der abzusichernden Vermögensgegenständen verrechnet werden und so das Marktrisiko reduzieren. Abhängig von den Marktbedingungen kann das Marktrisiko schwanken; es ist in seiner Höhe durch die Vorgaben des § 197 Absatz 2 KAGB i.V.m § 15 Derivateverordnung auf maximal 200 Prozent beschränkt.

Die Gesellschaft kann hinsichtlich des Derivateinsatzes jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel ist im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

### Optionsgeschäfte

Die Gesellschaft 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.

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 Gesellschaft 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 Gesellschaft auf Ausübung verzichtet, verfällt das Optionsrecht mit Ablauf seiner Laufzeit.

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

Sofern die Gesellschaft Geschäfte dieser Art abschließt, muss das Sondervermögen, wenn sich die Erwartungen der Gesellschaft 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 Gegengeschäftes (Glattstellung) mit Kosten verbunden sind.

### Swaps

Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens im Rahmen der Anlagegrundsätze zu Absicherungszwecken Zins-, Währungs-, und Credit Default-Swapgeschäfte abschließen. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Vermögensgegenstände oder Risiken zwischen den

Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der Gesellschaft, so können dem Sondervermögen Verluste aus dem Geschäft entstehen.

### 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.

### 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.

### Total Return Swaps

Ein Total Return Swap ist ein Derivat, bei dem üblicherweise eine Partei Zahlungen auf der Grundlage eines Zinssatzes, entweder fest oder variabel, leistet, während die andere Partei Zahlungen auf der Grundlage der Rendite eines Basiswerts leistet, wobei diese sowohl Änderungen im Wert des Assets als auch Erträge (bspw. Zinsen oder Dividenden) beinhaltet. Grundsätzlich ist es auch möglich, dass die Zahlungen beider Parteien auf der Rendite von Basiswerten beruhen. Als Basiswert können dabei beispielsweise Aktienindizes oder Anleihenbaskets zum Einsatz kommen, wobei grundsätzlich alle Basiswerte gemäß § 253 KAGB zulässig sind. Durch den Abschluss eines Total Return Swaps transferiert die Partei, deren Zahlungen auf der Rendite eines Basiswertes beruhen, das gesamte wirtschaftliche Risiko dieses Basiswertes an die Gegenpartei.

Die Gesellschaft darf für den Fonds Geschäfte mit Total Return Swaps zu Absicherungszwecken tätigen.

Alle nach § 253 KAGB zulässigen Arten von Vermögensgegenständen des Fonds können Gegenstand von Total Return Swaps sein: Es dürfen bis zu 800 Prozent des Fondsvermögens Gegenstand solcher Geschäfte sein. Die Erträge aus Total Return Swaps fließen – nach Abzug der Transaktionskosten – vollständig dem Fonds zu.

Die Vertragspartner für Total Return Swaps werden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute mit Sitz in einem Mitgliedsstaat der EU, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder einem Drittstaat, dessen Aufsichtsbestimmungen nach Auffassung der BaFin denjenigen des Rechts der EU gleichwertig sind. Grundsätzlich muss der Vertragspartner über eine Mindestbonitätsbewertung von „Investment Grade“ verfügen, auf die jedoch in begründeten Ausnahmefällen verzichtet werden kann. Als „Investment Grade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB-“ bzw. „Baa3“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung durch eine Rating-Agentur. Der konkrete Vertragspartner wird in erster Linie unter Berücksichtigung der angebotenen Vertragskonditionen ausgewählt. Auch beobachtet die Gesellschaft die wirtschaftlichen Verhältnisse der in Frage kommenden Vertragspartner.

Die Gesellschaft erwartet, dass im Regelfall weniger als 1 Prozent

des Fondsvermögens - nach der Brutto-Methode wie im Abschnitt „Leverage“ im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts beschrieben - Gegenstand von Total Return Swaps ist. Dies ist jedoch lediglich ein geschätzter Wert, der im Einzelfall überschritten oder unterschritten werden kann.

### **In Wertpapieren verbriefte Derivate**

Die Gesellschaft 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 (z. B. Optionsanleihen). 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.

### **Notierte und nichtnotierte Derivate (OTC-Geschäfte)**

Die Gesellschaft darf sowohl Derivategeschäfte tätigen, die zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben, als auch sogenannte over-the-counter (OTC)-Geschäfte.

Derivategeschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einen anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), darf die Gesellschaft nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge tätigen.

Bei außerbörslich gehandelten Derivaten wird das Kontrahentenrisiko bezüglich eines Vertragspartners auf 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens beschränkt. Ist der Vertragspartner ein Kreditinstitut mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat mit vergleichbarem Aufsichtsniveau, so darf das Kontrahentenrisiko bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens betragen. Außerbörslich gehandelte Derivategeschäfte, 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.

### **Immobilien als Basiswert für Derivategeschäfte**

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivategeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbarer Immobilie, oder auf der Entwicklung der Erträge aus einer solchen Immobilie basieren. Durch solche Geschäfte ist es der Gesellschaft insbesondere möglich, Miet- und andere Erträge aus für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien gegen Ausfall- und Währungskursrisiken abzusichern.

### **Währungsrisiken und Derivategeschäfte 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 soge-

nannten Transferrisiko unterliegen. Die Gesellschaft darf zur Währungskurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivategeschäfte 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 Gesellschaft muss bei Währungskursrisiken, die 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen, von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft diese Möglichkeiten nutzen, wenn und soweit sie dies im Interesse der Anleger für geboten hält.

## **Steuerliche Anlagequoten**

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.

Der Fonds erfüllt die steuerlichen Voraussetzungen für einen Immobilienfonds, daher sind auf Anlegerebene 60 Prozent der Ausschüttungen, der Vorabpauschalen und der Veräußerungsgewinne aus der Rückgabe von Anteilen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 30 Prozent für Zwecke der Gewerbesteuer.

## **Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“)**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## **Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact) ist in diesem Fonds kein Bestandteil der Anlagestrategie. Die maßgeblichen Daten, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen herangezogen werden müssen, liegen der Gesellschaft derzeit noch nicht in ausreichendem Umfang vor.

## **Leverage**

Die Gesellschaft wendet im Zusammenhang mit dem Einsatz von

Leverage folgende Grundsätze an:

Die Gesellschaft investiert das bei ihr eingelegte Kapital für Rechnung des Sondervermögens unter Berücksichtigung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben, insbesondere der Derivateverordnung. Darüber hinaus werden die jeweiligen spezifischen Anlagerestriktionen beachtet. Dabei können – unter Einhaltung der Anlagerestriktionen – Derivate, Wertpapier-Darlehens- oder Pensionsgeschäfte sowie Kreditaufnahmen eingesetzt werden, wodurch das Sondervermögen gehebelt werden kann. Die damit verbundenen Risiken werden von der Gesellschaft identifiziert, bewertet, überwacht und gesteuert. Bei Limitverletzungen wird eine zeitnahe Rückführung überwacht und die Geschäftsführung der Gesellschaft entsprechend informiert.

Die Gesellschaft kann für den Fonds maximal bis zur Höhe der Marktrisikogrenze Leverage einsetzen (vgl. „Derivate zu Absicherungszwecken“ im Abschnitt „Ergänzende Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts).

Gemäß der Verordnung zur Ergänzung der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Level-II-Verordnung - AIFM-VO) ist der Leverage zwingend nach zwei Methoden zu berechnen. Hierzu wird vorbehaltlich der in Artikel 7 und 8 der AIFM-VO genannten Ausnahmeregelungen zunächst eine Umrechnung aller Derivate, inklusive der in Wertpapiere eingebetteten, in ein entsprechendes Basiswertäquivalent vorgenommen. Bei der Bruttomethode werden dann grundsätzlich die absoluten Werte aller relevanten Positionen des Fonds aufsummiert. Die Commitmentmethode baut auf der Bruttomethode auf, erlaubt aber Netting- und Hedging-Vereinbarungen.

Das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang, bezogen auf den Wert des Investmentvermögens (Nettoinventarwert), beträgt nach der Commitmentmethode 200 Prozent, das festgelegte Höchstmaß für den Leverage-Umfang nach der Bruttomethode beläuft sich auf 300 Prozent.

**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.**

## Ausgabeaufschlag bzw. Ausgabekosten

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet.

Der Ausgabeaufschlag kann für die Anteile des Fonds bis zu 5,0 Prozent des Anteilwertes betragen. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Ausgabeaufschlag zu berechnen. Derzeit wird ein Ausgabeaufschlag von 5,0 Prozent erhoben.

Der Anteilserwerber erzielt beim Verkauf seiner Anteile erst dann einen Gewinn, wenn der Wertzuwachs den beim Erwerb gezahlten Ausgabeaufschlag übersteigt. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Anteilen eine längere Anlagedauer. Der Ausgabeaufschlag kann insbesondere bei kurzer Anlagedauer die Performance reduzieren oder sogar ganz aufzehren.

Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesell-

schaft kann den Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise zur Abgeltung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

## Rücknahmeabschlag

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

## Kosten

### 1. Verwaltungsgütung:

Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

Derzeit wird für das Sondervermögen eine Verwaltungsgütung in Höhe von 0,95 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens erhoben.

### 2. Vergütungen für den Erwerb und die Veräußerung von Immobilien sowie für Projektentwicklungen oder Bau- oder Umbaumaßnahmen:

Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2,0 Prozent des Kaufpreises und bis zur Höhe von 2,0 Prozent des Verkaufspreises beanspruchen. Die Vergütung der Gesellschaft für den Erwerb einer vom Verkäufer geplanten, von ihm nach Abschluss des Kaufvertrages noch zu errichtenden oder in wesentlichen Teilen fertig zu stellenden Immobilie beträgt 2,0 Prozent des Kaufpreises. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie erst nach Fertigstellung auf das Sondervermögen übergeht. Führt die Gesellschaft für das Sondervermögen Projektentwicklungen durch, kann sie eine Vergütung von bis zu 2,0 Prozent der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen; in allen anderen Fällen, in denen die Gesellschaft Bau- oder Umbaumaßnahmen für das Sondervermögen durchführt, beträgt die ihr zustehende Vergütung maximal 2,0 Prozent der Bau- und Baunebenkosten.

### 3. Vergütung für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapier-Darlehensgeschäften und Pensionsgeschäften:

Derzeit wird für das Sondervermögen eine marktübliche Vergütung in Höhe von einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften erhoben.

### 4. Pauschalgebühr:

Die Gesellschaft erhält aus dem Sondervermögen eine jährliche Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen monatlich entnommen werden.

Derzeit wird für das Sondervermögen eine jährliche Pauschalgebühr in Höhe von 0,125 Prozent erhoben.

### 5. Collateral Manager:

Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager von Derivate-Geschäften eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,10 Prozent des durchschnittlichen

Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben.

Derzeit beträgt die aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager erhobene jährliche Vergütung 0,00 Prozent.

#### 6. Transaktionskosten:

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

#### 7. Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten:

Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Ziffern 1, 4 und 5 als Vergütungen entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,80 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

## Geschäftsjahr und Ertragsverwendung

### Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 30. September eines Jahres. Die Jahresberichte erscheinen jeweils zum 30. September; die Halbjahresberichte zum 31. März.

### Ertragsverwendung

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – aus.

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts der Beträge für künftige Instandsetzungen mindestens 50 Prozent der zuvor genannten ordentlichen Erträge des Sondervermögens ausgeschüttet werden.

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

Die Ausschüttung kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags iSd § 18 Abs. 1 S. 2 InvStG aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanz ausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70 Prozent des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres. Zwischenausschüttungen können unterjährig innerhalb von zwei Monaten nach dem 15. März, 15. Juni, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres erfolgen. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanz ausschüttungen sind im Falle von Zwischenausschüttungen grundsätzlich nicht zulässig mit Ausnahme von Ausschüttungen für Zwecke der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags iSd § 18 Abs. 1 S. 2 InvStG.

Ausschüttbare Erträge sowie die zuvor genannten Veräußerungsgewinne können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge und Veräußerungsgewinne 15 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge und Veräußerungsgewinne aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.

Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig, zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen vom Einbehalt von Beträgen für künftige Instandsetzungen müssen jedoch mindestens 50 Prozent der zuvor beschriebenen ordentlichen Erträge des Sondervermögens ausgeschüttet werden.

### Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert

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

### Gutschrift der Ausschüttungen

Soweit die Anteile im UnionDepot bei der Union Investment Service Bank AG verwahrt werden, werden die Ausschüttungen kostenfrei gutgeschrieben. Soweit das Depot bei anderen Kreditinstituten geführt wird, können zusätzliche Kosten entstehen.

# Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen, („Gesellschaft“) für die von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Anlagebedingungen“ gelten.

## § 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzes („KAGB“).
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.
3. Der Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
4. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
5. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
6. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen des Sondervermögens und dem KAGB.

## § 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-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 des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
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 durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Vermögensgegenständen 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 Gegenmaß-

nahmen 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 den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

## § 3 Bewerter

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens zwei externe Bewerter.
2. Jeder externe Bewerter muss den Anforderungen des § 216 i. V. m. § 249 Absatz 1 Nummer 1 KAGB genügen. Hinsichtlich seines Bestellungszeitraums und seiner finanziellen Unabhängigkeit sind §§ 250 Absatz 2, 231 Absatz 2 Satz 2 KAGB zu beachten.
3. Den externen Bewertern obliegen die ihnen nach dem KAGB und den Anlagebedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Insbesondere haben die externen Bewerter die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien einmal vierteljährlich zeitnah zu bewerten, sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes bestimmt ist.
4. Ferner hat mindestens ein externer Bewerter nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.
5. Eine Immobilie darf für das Sondervermögen oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurde.
6. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien von mindestens einem externen Bewerter im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung gemäß §§ 249 und 251 Absatz 1 KAGB durchführt, bewertet wurden.

## § 4 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, die-

se wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.

3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 8 bleiben hiervon unberührt.
4. 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. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

## § 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
  - a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
  - b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
  - c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
  - d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten 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.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

## § 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:

- a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
  - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
  - c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
  - d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
  - e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit diese einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten, und zusätzlich
  - f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind;
  - g) Derivate zu Absicherungszwecken.
  - h) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 Prozent des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
  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 Prozent hinaus bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 Prozent 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.
  5. Bei ein- und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 Pro-



zent des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination angelegt werden

- von durch diese Einrichtung begebene Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente,
- von Einlagen bei dieser Einrichtung,
- von Anrechnungsbeträgen für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte.

Für die in Absatz 6 genannten Emittenten und Garantiegeber gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass eine Kombination der genannten Vermögensgegenstände und Anrechnungsbeträge 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen darf. Die jeweiligen Einzelobergrenzen bleiben unberührt.

6. Die Gesellschaft darf in solche Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen. In Pfandbriefen 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 ausgegeben worden sind, darf die Gesellschaft 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.
7. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
  - b) Die Anleger können grundsätzlich jederzeit das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.
  - c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

- d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 Prozent in die folgenden Vermögensgegenstände:
  - aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,
  - bb) Geldmarktinstrumente,
  - cc) Bankguthaben
- e) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 Prozent des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
- f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 Prozent des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

8. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe des § 208 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
9. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

## § 7 Wertpapier-Darlehen

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein jederzeit kündbares Wertpapier-Darlehen gewähren. Der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere darf zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer einschließlich konzernangehöriger Unternehmen im Sinne des § 290 HGB bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
2. Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, muss das Guthaben auf Sperrkonten gemäß § 200 Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 KAGB unterhalten werden. Alternativ darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in der Währung des Guthabens in folgende Vermögensgegenstände anzulegen:
  - a) 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,
  - b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

- c) im Wege eines umgekehrten Pensionsgeschäftes mit einem Kreditinstitut, das die jederzeitige Rückforderung des aufgelaufenen Guthabens gewährleistet.

Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.

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

## § 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.
2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

## § 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

1. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen und halten, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Gesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Verwahrstelle der Kreditaufnahme zustimmt.
2. Die Gesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände nach § 231 Absatz 1 KAGB beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Vermögensgegenständen nach § 231 Absatz 1 KAGB im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 30 Prozent des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

## § 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 in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlage-summe oder einer Kombination dieser Merkmale („Anteilklassen“) haben. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.
3. Die Anteile sind übertragbar, soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes regeln. Mit der Übertragung eines Anteils gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteils als der Berechtigte.
4. Die Rechte der Anleger bzw. die Rechte der Anleger einer Anteilklasse werden in einer Sammelurkunde verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben. Sie trägt mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Der Anspruch auf Einzelverbriefung ist ausgeschlossen.

## § 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteaussgabe börsentäglich; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben und gehalten werden dürfen.
3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rück-

nahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.

4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
5. 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 (§ 98 Absatz 2 KAGB).
6. Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, 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 Prozent 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 des 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 Prozent 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 erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten; 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.
7. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 5 und Absatz 6 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich

nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

8. Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 259 Absatz 2 KAGB in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Aufforderung zur Abstimmung oder die Einberufung der Anlegerversammlung sowie der Beschluss der Anleger sind im Bundesanzeiger und darüber hinaus in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt zu machen. Eine einberufene Anlegerversammlung bleibt von der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme unberührt.

### § 13 Ausgabe- und Rücknahmepreise

1. Zur Errechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile werden die Verkehrswerte der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen („Nettoinventarwert“) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind.
2. Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Anteilwert zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugechnet werden. Außer dem Ausgabeaufschlag werden von der Gesellschaft weitere Beträge von den Zahlungen des Anteilerwerbers zur Deckung von Kosten nur dann verwendet, wenn dies die Besonderen Anlagebedingungen vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Verwahrstelle den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt.

4. Abrechnungstichtag für Anteilsabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilsabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Haltefrist und der Kündigungsfrist folgende Wertermittlungstag.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden börsentäglich ermittelt. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Verwahrstelle an gesetzlichen Feiertagen, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres von einer Ermittlung des Wertes absehen; das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

## § 14 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. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Anlagebedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

## § 15 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.
4. Wird ein 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 Absatz 1 entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Verwahrstelle und weiteren Stellen, die im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt anzugeben sind, erhältlich; sie werden ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## § 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens mit einer Frist von mindestens sechs Monaten 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. Nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden dürfen keine Anteile mehr ausgegeben oder zu-

rückgenommen werden. Die Gesellschaft ist nach Erklärung der Kündigung und bis zu ihrem Wirksamwerden berechtigt und verpflichtet, sämtliche Immobilien des Sondervermögens in Abstimmung mit der Verwahrstelle zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 8 zu veräußern. Sofern die Veräußerungserlöse nicht zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigt werden und soweit nicht Gewährleistungszusagen aus den Veräußerungsgeschäften oder zu erwartende Auseinandersetzungskosten den Einbehalt im Sondervermögen erforderlich machen, ist den Anlegern in Abstimmung mit der Verwahrstelle halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.

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.
3. Mit dem Wirksamwerden der Kündigung erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten. Mit dem Verlust des Verwaltungsrechts geht das Sondervermögen auf die Verwahrstelle über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös 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.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 99 KAGB erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 15 Absatz 1 entspricht.

## § 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
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.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.

## § 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 hinzu-

weisen. 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.

## **§ 19 Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

## **§ 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: [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de).

# Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen, („Gesellschaft“) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen (nachfolgend „Sondervermögen“ genannt)

## Unilmmo: Wohnen ZBI

Diese Besonderen Anlagebedingungen gelten nur in Verbindung mit den von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen.

## Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
  - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
  - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
  - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
  - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
  - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
  - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 auch außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, werden der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) genannten Immobilien sowie nach Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Das Sondervermögen muss überwiegend aus Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien gemäß Absatz 1 und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 2, die in Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien investieren, bestehen.

5. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.

### § 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f), sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
  - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
  - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
  - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
  - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 Prozent des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
  - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
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 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

### § 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

1. Die Gesellschaft darf Grundstücke des Sondervermögens im Sinne des § 1 Absatz 1 Buchstaben a), b), c) und e) mit Erbbaurechten belasten, sofern der Wert des Grundstücks, an dem ein Erbbaurecht bestellt werden soll, zusammen mit dem Wert der Grundstücke, an denen bereits Erbbaurechte bestellt wurden, 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
2. Diese Belastungen dürfen nur erfolgen, wenn unvorhersehbare Umstände die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes verhindern oder wenn dadurch wirtschaftliche Nachteile für das Sondervermögen vermieden werden, oder wenn dadurch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung und/oder Verwertung ermöglicht wird.

### § 4 Höchstliquidität

1. Bis zu 49 Prozent des Wertes des Sondervermögens dürfen in Anlagen gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gehalten werden (Höchstliquidität). Bei der Berechnung dieser Grenze sind folgende gebundene Mittel abzuziehen:
  - a) die zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung benötigten Mittel;
  - b) die für die nächste Ausschüttung vorgesehenen Mittel;
  - c) die zur Erfüllung von Verbindlichkeiten aus rechtswirksam geschlossenen Grundstückskaufverträgen, aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden, sowie aus Bauverträgen erforderlichen Mittel, sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 5 genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.

2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

### § 5 Währungsrisiko

Die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.

### § 6 Derivate mit Absicherungszweck, Wahlvorbehalt

1. 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 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), 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 Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;

Der nach Maßgabe von § 16 DerivateV zu ermittelnde Anrechnungsbetrag des Sondervermögens für das Marktrisiko darf zu keinem Zeitpunkt den Wert des Sondervermögens übersteigen.

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben

werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei 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.

5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt), die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

## § 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der Allgemeinen Anlagebedingungen sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

## Anteilklassen

### § 8 Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist nicht notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind.
2. Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilklasse ist deren Wert auf der Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 168 Absatz 1 Satz 1 des KAGB ermittelten Wertes zu berechnen. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung und die Ergebnisse aus Währungssicherungsgeschäften, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
3. Die bestehenden Anteilklassen werden sowohl im Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt. Die die Anteilklassen kennzeichnenden Ausgestal-

tungsmerkmale werden im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.

4. Der Abschluss von Währungskursicherungsgeschäften ausschließlich zugunsten einer einzigen Währungsanteilklassens ist zulässig. Für Währungsanteilklassen mit einer Währungsabsicherung zugunsten der Währung dieser Anteilklasse (Referenzwährung) darf die Gesellschaft auch unabhängig von § 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen Derivate im Sinne des § 197 Absatz 1 KAGB auf Wechselkurse oder Währungen mit dem Ziel einsetzen, Anteilwertverluste durch Wechselkursverluste von nicht auf die Referenzwährung der Anteilklasse lautenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens zu vermeiden. Bei einem entsprechenden Einsatz von Derivaten darf sich dieser nicht auf andere Anteilklassen auswirken.

## Anteile, Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten

### § 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis; Anteilwertberechnung und Auftragsausführung

1. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden für jeden Börsentag in Frankfurt am Main ermittelt (Wertermittlungstag). Die Feststellung der Ausgabe- und Rücknahmepreise für einen Wertermittlungstag erfolgt am auf diesen Wertermittlungstag folgenden Börsentag (Bewertungstag).
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 Prozent des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, für das Sondervermögen oder für eine oder mehrere Anteilklassen einen niedrigeren oder keinen Aufschlag zu berechnen. Die Gesellschaft gibt im Falle der Bildung von Anteilklassen im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht den jeweils berechneten Ausgabeaufschlag an. Ein Rücknahmeaufschlag wird nicht berechnet.
3. Anteilrückgaben werden – vorbehaltlich etwaiger Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 Absatz 5 und 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen – zu dem Rücknahmepreis ausgeführt, der für den ersten Wertermittlungstag nach Ablauf der jeweils nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen einzuhaltenden Frist ermittelt wird. Dieser Rücknahmepreis wird am Bewertungstag gemäß Absatz 1 festgestellt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger wird ebenfalls an diesem Bewertungstag vorgenommen. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankentplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag vor 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen dieser Wertermittlungstag maßgeblich. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag nach 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen der folgende Wertermittlungstag (Wertermittlungstag + 1) maßgeblich.

### § 10 Kosten

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind



1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Es steht der Gesellschaft frei, für das Sondervermögen oder für eine oder mehrere Anteilklassen eine niedrigere Verwaltungsvergütung zu berechnen oder von der Berechnung einer Verwaltungsvergütung abzusehen. Die Gesellschaft gibt im Falle der Bildung von Anteilklassen im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht die jeweils erhobene Verwaltungsvergütung an.
  2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 2,0 Prozent des Kaufpreises und bis zur Höhe von 2,0 Prozent des Verkaufspreises beanspruchen. Die Vergütung der Gesellschaft für den Erwerb einer vom Verkäufer geplanten, von ihm nach Abschluss des Kaufvertrages noch zu errichtenden oder in wesentlichen Teilen fertig zu stellenden Immobilie beträgt 2,0 Prozent des Kaufpreises. Dies gilt auch dann, wenn die Immobilie erst nach Fertigstellung auf das Sondervermögen übergeht. Führt die Gesellschaft für das Sondervermögen Projektentwicklungen durch, kann sie eine Vergütung von bis zu 2,0 Prozent der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen; in allen anderen Fällen, in denen die Gesellschaft Bau- oder Umbaumaßnahmen für das Sondervermögen durchführt, beträgt die ihr zustehende Vergütung maximal 2,0 Prozent der Bau- und Baunebenkosten.
  3. Ferner erhält die Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften für Rechnung des Sondervermögens eine marktübliche Vergütung in Höhe von bis zu einem Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften. Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von solchen Geschäften entstandenen Kosten einschließlich der an Dritte zu zahlenden Vergütungen trägt die Gesellschaft. Die Gesellschaft gibt im Verkaufsprospekt die jeweils erhobene pauschale Vergütung für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften an.
  4. Des Weiteren erhält die Gesellschaft aus dem Sondervermögen eine jährliche Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,20 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens. Die Pauschalgebühr deckt nachfolgende Vergütungen und Kosten ab, die dem Sondervermögen nicht separat belastet werden:
    - a) Vergütung der Verwahrstelle;
    - b) bankübliche Depot-, Konto- und Lagerstellengebühren für die Verwahrung von Vermögensgegenständen;
    - c) Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
    - d) Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen;
    - e) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
    - f) Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
    - g) Vergütung für Datenversorgung und -pflege;
    - h) Vergütung für Berichts- und Meldewesen;
    - i) Vergütung für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
    - j) Vergütung im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling).

Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen monatlich entnommen werden.
- Vergütungen, die zusätzlich an Dritte zu zahlen sind
5. Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager von Derivate-Geschäften eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die Gesellschaft gibt im Verkaufsprospekt die erhobene Vergütung, die an Dritte zu zahlen ist, an.
- Aufwendungen
6. Neben den vorgenannten Vergütungen und Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
    - a) bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
    - b) Kosten der externen Bewerter;
    - c) 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;
    - d) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
    - e) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
    - f) Kosten sowie jegliche Entgelte, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen;
    - g) Steuern, die anfallen im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung;
    - h) die im Falle des Übergangs von Immobilien des Sondervermögens gemäß § 100 Absatz 1 Nr. 1 KAGB auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstigen Kosten (z. B. Gerichts- und Notarkosten).
- Transaktionskosten
7. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden dem Sondervermögen die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zu-

sammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden dem Sondervermögen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

8. Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 1, 4 und 5 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,80 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.
9. Die Regelungen unter den Absätzen 2, 4 b) und 6 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen. Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Absätzen 4 b) und 6 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.
10. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 196 KAGB berechnet worden sind. Beim Erwerb von Anteilen, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die Gesellschaft oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investmentgesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesell-

schaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

## Ertragsverwendung, Informationspflichten und Geschäftsjahr

### § 11 Ausschüttung

1. Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig Zwischenausschüttungen zu folgenden Terminen vornehmen: 15. März, 15. Juni, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Falle von Zwischenausschüttungen grundsätzlich nicht zulässig mit Ausnahme von Ausschüttungen für Zwecke der Aufstockung bis zur Höhe des relevanten Basisertrags gemäß Ziffer 4.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Die Ausschüttung kann darüber hinaus für jedes Geschäftsjahr bis zur Höhe des für das Kalenderjahr, in dem die Ausschüttung erfolgt, relevanten, sogenannten Basisertrags iSd § 18 Abs. 1 S. 2 InvStG aufgestockt werden (Zuführung aus dem Sondervermögen/Substanzausschüttung). Der Basisertrag errechnet sich durch Multiplikation des zu Beginn des Kalenderjahres ermittelten Rücknahmepreises mit 70 Prozent des jeweiligen Basiszinses, der vom Bundesministerium der Finanzen jährlich im Bundessteuerblatt veröffentlicht wird.
5. Ausschüttbare Erträge sowie Veräußerungsgewinne gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge und Veräußerungsgewinne 15 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge und Veräußerungsgewinne aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
6. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.

7. Die Ausschüttung erfolgt jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

## **§ 12 zusätzliche Informationspflichten**

Die Gesellschaft informiert den Anleger gemäß § 300 Absatz 1 bis 3 KAGB in den Jahresberichten des Fonds. Darüber hinaus erfolgt bei Änderungen über den maximalen Umfang des von der Gesellschaft für Rechnung des Fonds eingesetzten Leverage eine umgehende Unterrichtung im Internet unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de). Über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, informiert die Gesellschaft den Anleger unverzüglich durch Veröffentlichung im Internet.

## **§ 13 Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des darauf folgenden Kalenderjahres.

## Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen

Liste der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der "Besonderen Anlagebedingungen", in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen Unilmmo: Wohnen ZBI erworben werden dürfen.

Staat	Erwerb bis zu % des Sondervermögens
<b>Europa (außerhalb EU/EWR)</b>	<b>Insgesamt 40</b>
Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	30
Guernsey	10
Jersey	20
Isle of Man	10

# Wertentwicklung des Sondervermögens

## Unilmmo: Wohnen ZBI

Absolute Wertentwicklung vergangener Zeiträume bezogen auf volle Kalenderjahre (Stand 31.12.2023)

Zeiträume	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
in Prozent	-1,18	1,89	5,70	-, -

Quelle: Eigene Berechnungen nach BVI-Methode, d.h. ohne Berücksichtigung eines eventuell anfallenden Ausgabeaufschlags.

Aktuelle Angaben zur Wertentwicklung können den Jahres- und Halbjahresberichten sowie der Homepage der Gesellschaft unter [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) entnommen werden.

**Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens bzw. der einzelnen Anteilklassen ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung.**

# Die von der ZBI Fondsmanagement GmbH verwalteten Investmentvermögen\*)

## **Offene Immobilien-Sondervermögen (Publikums-AIF):**

Unilmmo: Wohnen ZBI (2017)

## **Geschlossene Publikums-AIF:**

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Siebte Professional Immobilien Holding KG i. L. (2011)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Achte Professional Immobilien Holding i. L.  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2013)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Neunte Professional Immobilien Holding  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft,(2014)

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2015)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Zehnte Professional Immobilien Holding  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2016)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2017)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Elfte Professional Immobilien Holding  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2017)

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co.  
Zwölfte Professional Immobilien Holding  
geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (2019)

sowie zwei Immobilien-Spezialfonds

\*) Angabe in Klammern: Jahr der Fondsauflegung

# Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien

## Kapitalverwaltungsgesellschaft

ZBI Fondsmanagement GmbH  
Henkestraße 10  
D-91054 Erlangen

Gezeichnetes / eingezahltes Kapital  
am 31. Dezember 2023:  
EUR 1,000 Mio.

Eigenmittel  
am 31. Dezember 2023:  
EUR 8,129 Mio.

Registergericht:  
Amtsgericht Fürth HRB 19239

## Vertriebs- und Zahlstellen

### In der Bundesrepublik Deutschland:

DZ BANK AG  
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank  
Platz der Republik  
60265 Frankfurt am Main  
Sitz: Frankfurt am Main

sowie die der vorgenannten genossenschaftlichen Zentralbank  
angeschlossenen Kreditinstitute

## Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main

## Geschäftsführung

Dr. Bernd Ital  
Michael Krzyzanek  
Michiko Schöller

## Externe Bewerter

### Regelbewerter (Immobilien):

Anton Ewald  
Linda Fischer  
Kolja Hamers  
Marcellinus Hover  
Sidney Kabul  
Stefan Krauße  
Matthias Neundörfer  
Steffi Rave  
Simone Schelsky-Coy  
Marcel Schmid  
Karina Schneider  
Anne Schonhey  
Geertje Schumann  
Anne Tonscheidt  
Manuel Westphal

(jeweils BNP Paribas Real Estate Consult GmbH,  
Goetheplatz 4, 60311 Frankfurt am Main)

Christian Aplienz  
Gernot Auer  
Konstantin Augustin  
Jochen Bernard  
Felix Buchner  
Aykun Bulan  
Philip Dankert  
Stefanie Dieter  
Tim Erbe  
Anne Gimpel  
August Gotink  
Christin Hinz  
Danae Hübl-Weineiß  
Tobias Jermis  
Hero Knol  
Jana Köhler  
Kristine Kühn  
Marcus Max  
Marijana Mitrovic  
Matthias Mohr  
Meike Opfermann  
Wolfram Persch  
Michaela Pesak  
Marcus Pesch  
Beatrix Pillmayer  
Roderick Smorenburg  
Julian Stark  
Sebastian Tiemann  
Danilo Tietz  
Daniel Tomanek  
Robin Vohl  
Katharina Walser  
Anna Sophia Wiedeyer  
(jeweils CBRE GmbH,  
Hausvogteiplatz 10,  
10117 Berlin)

### Regelbewerter (Gesellschaften)

Jochen Delfs  
Matthias Döhler  
(jeweils Delfs & Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Haferweg 26  
22769 Hamburg)

### Ankaufsbewerter (Gesellschaften):

Jochen Edel  
Dirk Jessen  
Steffi Papenroth  
(jeweils Treuökonom Beratungs-, Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH,  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,

Domstraße 15,  
20095 Hamburg)

Jochen Delfs  
Matthias Döhler  
(jeweils Delfs & Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Haferweg 26,  
22769 Hamburg)

#### **Ankaufsbewerter (Immobilien):**

Brigitte Adam  
Stefan Döring  
Jessica Klatt  
Philip Sebastian Matthias Kohl  
(jeweils ENA Experts GmbH & Co. Real Estate Valuation  
Neutorstraße 3,  
55116 Mainz)

Manuel Alberts  
Gregor Claasen  
Sebastian Grimm  
Bastian Häfner  
Roman Heidrich  
René Junge  
Patrick Metzger  
Anke Müller  
Guido Radlspeck  
Frank Rambow  
Alexander Schalk  
Stefan Schneider  
Doreen Süssemilch  
Sebastian Trapka  
Ron van den Dolder  
Kjell van den Heuvel  
Henart Visser  
Ulrich Wilms  
Daniel Wölk  
(jeweils Jones Lang LaSalle SE,  
Bockenheimer Landstraße 55, 60325 Frankfurt am Main)

Dirk Eichfuss  
Ariane Herbig  
Alois Hoffart  
Volker Holzkamp  
Raphael Kowalczykowski  
Constanze Kraft  
Mark Rouven May  
Reinhard Mehls  
Daniel Müller  
Jens Rödiger  
Lothar Steiner  
Timm Utermarck  
(jeweils KENSTONE GmbH,  
Helfmann-Park 5,  
65760 Eschborn)

Thorsten Finn  
Anna Geher

Stephan Griese  
Daniel Heier  
Sabine Jastram  
Anja Mutschler  
Jan Pettera  
Andreas Schultheiß  
Simon Volz  
(jeweils Knight Frank Valuation & Advisory GmbH & Co. KG  
An der Welle 3,  
60322 Frankfurt am Main)

Tom Petrus Jacobus Jansen  
(Valraise Germany GmbH,  
Große Gallusstraße 16-18,  
60312 Frankfurt am Main)

#### **Gesellschafter**

ZBI GmbH,  
Erlangen

#### **Aufsichtsrat**

Jörg Kotzenbauer  
Vorsitzender  
Marco Knopp  
stellvertretender Vorsitzender

Klaus Fella  
(unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats gemäß § 18 Absatz 3  
KAGB)

#### **Angaben über außerhalb der Gesellschaft ausgeübte Hauptfunktionen der Aufsichtsräte und Geschäftsführer**

Dr. Bernd Ital ist Geschäftsführer der ZBI Fondsverwaltungs GmbH, der ZBI Professional Fonds Verwaltungs GmbH, der ZBI Beteiligungs GmbH sowie weiterer der ZBI Gruppe zugehörigen Beteiligungs- und Objektgesellschaften.

Michael Krzyzanek ist als Geschäftsführer der ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, der UIW Austria Verwaltungs GmbH, der GSB Drei Projektentwicklungs GmbH sowie weiterer der ZBI Gruppe zugehörigen Beteiligungs- und Objektgesellschaften tätig.

Michiko Schöllner ist Geschäftsführerin der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, der ZBI Wohnen Plus Verwaltungs GmbH, der UIW Austria Verwaltungs GmbH und der GSB Drei Projektentwicklungs GmbH sowie einer der ZBI Gruppe zugehörigen Objektgesellschaft.

Jörg Kotzenbauer ist Geschäftsführer der ZBI GmbH.

Stand:

1. April 2024, soweit nicht anders angegeben.



# Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen

Liste der Verwaltungsaufgaben für den Unilmmo: Wohnen ZBI, die an gruppenexterne Unternehmen übertragen wurden.

Unternehmen	Anschrift	Tätigkeit / Aufgabe
atarax Consulting GmbH & Co. KG	An der Schütt 26, 91074 Herzogenaurach	Datenschutz
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG	Mariahilfer Straße 196, 1150 Wien, Österreich	Property Management und Facility Management der Liegenschaften in Österreich
Schep Vastgoedmanagers B.V.	J.L. van Rijweg 20, 2713JA Zoetermeer	Property Management der Liegenschaften in den Niederlanden

## Fußnoten

- 1) § 37 Abs. 2 AO.
- 2) § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

ZBI Fondsmanagement GmbH  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

Telefon 069 58998-6060  
Telefax 069 58998-9000

Besuchen Sie unsere Webseite:  
[realestate.union-investment.de](http://realestate.union-investment.de)  
[www.zbi.de](http://www.zbi.de)