Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen

für das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung:

UniImmo: Global

Union Investment

Kapitalverwaltungsgesellschaft:
Union Investment Real Estate GmbH

Stand: 1. November 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Hinweise	**1**
Allgemeiner Teil	**2**
Grundlagen, Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen	2
Anlagebedingungen und deren Änderungen	2
Kapitalverwaltungsgesellschaft	3
Stammkapital / Grundkapital, Eigenmittel sowie zusätzliche Eigenmittel	3
Verwahrstelle	3
Haftung der Verwahrstelle	4
Unterverwahrung	4
Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung	4
Vertrieb sowie Vertriebsbeschränkungen	4
Wohlverhaltensregeln	5
Risikohinweise	5
Besondere Risikohinweise	15
Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds	15
Unterschiede zwischen dem Risikoprofil im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen	16
Bewerter und Bewertungsverfahren	16
Anlagegrundsätze, Anlagegrenzen und Anlageziel	17
Allgemeine Regelungen für den Erwerb von Vermögensgegenständen und Anlageinstrumenten	18
Sicherheitenstrategie	22
Leverage	24
Anteile	24
Teilinvestmentvermögen	24
Ausgabe von Anteilen und Ausgabestelle	24
Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle	24
Abrechnung bei Anteilausgabe und Anteilrücknahme, Bestätigung über die Auftragsausführung	26
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	26
Regeln für die Vermögensbewertung	27
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	28
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	28
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	29
Liquiditätsmanagement	29
Börsen und Märkte	30
Faire Behandlung der Anleger	30
Verwaltungs- und sonstige Kosten	31
Angabe einer Gesamtkostenquote	32
Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen	33
Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge	33
Regelungen zur Auflösung und Verschmelzung des Fonds	34
Auslagerungen	35
Interessenkonflikte	36
Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften	37
Investmentsteuerreform	45
Jahres-/Halbjahresberichte und Wirtschaftsprüfer	45
Zahlungen an die Anleger/Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen	45
Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen	**46**
Besonderer Teil	**51**
Sondervermögen, Auflegungsdatum, Art der Anteile und Laufzeit	51
Anteilklassen	51
Verwahrstelle	51
Unterverwahrung	51
Besondere Risikohinweise zum Fonds	52
Risikoklasse des Sondervermögens	52
Anlageziel	52
Profil des typischen Anlegers	52
Die erwerbbaren Anlagegegenstände im Einzelnen	52
Leverage	55
Ausgabeaufschlag bzw. Ausgabekosten	56
Rücknahmeabschlag	56
Kosten	56
Geschäftsjahr und Ertragsverwendung	56
Weitere Auslagerungen	57
Allgemeine Anlagebedingungen	**58**
Besondere Anlagebedingungen UniImmo: Global	**65**
Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen	**70**
Wertentwicklung des Sondervermögens	**71**
Die von Union Investment Real Estate GmbH verwalteten Sondervermögen*)	**72**
Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien sowie Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen	**73**
Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen	**75**

Allgemeine Hinweise

Der Kauf und Verkauf von Anteilen an diesem Immobilien-Sondervermögen erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen 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 den wesentlichen Anlegerinformationen 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 den wesentlichen Anlegerinformationen 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.

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalverwaltungsgesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. 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 im Zusammenhang mit Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. 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" des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. lauten:

Büro der Ombudsstelle
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
Internet: www.ombudsstelle-investmentfonds.de

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden.

Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt
Tel.: 069/2388-1907 oder -1906
Fax: 069/2388-1919
schlichtung@bundesbank.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). 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 Union Investment Real Estate 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 Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg (nachfolgend „Gesellschaft" oder „Union Investment") 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; eine operative Tätigkeit und eine aktive unternehmerische Bewirtschaftung der gehaltenen Vermögensgegenstände ist ausgeschlossen. 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, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich bei Union Investment, 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 Risikomanagementmethoden 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 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 Anteilinhabern angemessen und prompt zu bearbeiten. Nähere Informationen zu diesen Verfahren können auf der Homepage von Union Investment im Internet unter 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.

Des Weiteren legt die Gesellschaft alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages auf der Homepage von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de offen.

Anlagebedingungen und deren Änderungen

Die 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 bedürfen zusätzlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft. Sind die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Anlagebedingungen nur ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder

a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von der Gesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder

b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.

Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de sowie auf der Homepage der Kontaktstelle – sofern eine solche im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts ausgewiesen ist – bekannt gemacht. Betreffen die Änderungen Vergütungen und Aufwandserstattungen betreffen, die aus dem Fonds entnommen werden dürfen, oder die Anlagegrundsätze des Fonds oder wesentliche Anlegerrechte, 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 Vergütungen und Aufwendungserstattungen treten frühestens drei Monate 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 drei Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Sondervermögen ist die am 17. Dezember 1965 gegründete Union Investment Real Estate GmbH mit Sitz in Hamburg. Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG") im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Seit dem zum 4. September 2009 vollzogenen Rechtsformwechsel der Gesellschaft in eine GmbH firmiert die Gesellschaft unter dem Namen Union Investment Real Estate GmbH, zuvor firmierte die Gesellschaft unter dem Namen „Union Investment Real Estate AG", bis zum 15. Januar 2007 lautete der Name der Gesellschaft „DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG".

Die Gesellschaft hat eine Erlaubnis als AIF-Verwaltungsgesellschaft nach dem KAGB. Sie darf die nachfolgend genannten Arten von inländischen Investmentvermögen verwalten:

Immobilien-Sondervermögen gemäß § 230 KAGB

Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, die in folgende Vermögensgegenstände investieren:

- Vermögensgegenstände gemäß § 284 Abs. 2 Nr. 2 b), d), e) und f)
- Vermögensgegenstände gemäß § 253 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 4, 5 und 6 KAGB

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. Ferner finden Sie Angaben über weitere von der Gesellschaft verwaltete Investmentvermögen am Schluss dieses Verkaufsprospektes. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

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 Union Investment finden Sie am Schluss dieses Verkaufsprospektes.

Die Gesellschaft hat die Berufshaftungsrisiken, die sich durch die Verwaltung von AIF ergeben und auf berufliche Fahrlässigkeit ihrer Organe oder Mitarbeiter zurückzuführen sind, abgedeckt durch: zusätzliche Eigenmittel in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Werts der Portfolios aller verwalteten AIF, wobei dieser Betrag jährlich überprüft und angepasst wird. Diese sind von den im Abschnitt „Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien sowie Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen" 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 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.

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 Belas-

tung 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.

Das Amt der Verwahrstelle hat das im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts (Abschnitt „Verwahrstelle") genannte Kreditinstitut übernommen.

Haftung der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber dem 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 in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de sowie auf der Homepage der Kontaktstelle – sofern eine solche im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts ausgewiesen ist – über sämtliche Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle. Die Anleger werden zudem über ihre depotführenden Stellen mittels dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form, informiert.

Unterverwahrung

Falls die Verwahrstelle ihre Verwahraufgaben 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.

Haftungsfreistellung bei Unterverwahrung

Für den Verlust eines beim Unterverwahrer verwahrten Vermögensgegenstands kann sich die Verwahrstelle von ihrer Haftung befreien, so dass der Unterverwahrer anstelle der Verwahrstelle für den Verlust eines solchen Vermögensgegenstands haftet.

Falls die Verwahrstelle durch Vereinbarungen mit der Gesellschaft und dem Unterverwahrer ihre Haftung auf den Unterverwahrer übertragen hat, finden Sie Angaben zu diesen Vereinbarungen im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts unter dem Abschnitt „Unterverwahrung".

Ersatzansprüche wegen des Verlusts eines beim Unterverwahrer verwahrten Vermögensgegenstands können im Falle der Übertragung der Haftung von der Gesellschaft und den Anlegern nur gegen den Unterverwahrer geltend gemacht werden.

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 Vertriebserlaubnis 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.

Wohlverhaltensregeln

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, die vom BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Frankfurt am Main, veröffentlichten Wohlverhaltensregeln zu beachten. Diese Wohlverhaltensregeln 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 auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de eingesehen oder direkt bei Union Investment 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 Handelsaufträge 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 auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de eingesehen oder direkt bei Union Investment 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 Umsätze 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. Anleger, die nach dem 21. Juli 2013 Anteile des Sondervermögens erwerben („Neuanleger"), werden auf folgende besondere Risiken hingewiesen:

Längere Mindestbindung für Neuanleger

Bestandsanleger können je Kalenderhalbjahr Anteile im Wert von bis zu 30.000 Euro zurückgeben. Neuanleger haben diese Möglichkeit nicht. Nähere Einzelheiten hierzu siehe Abschnitt "Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle" im Allgemeinen Teil

dieses Verkaufsprospekts. Diese können daher auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dies kann sich im Falle einer drohenden Aussetzung der Rücknahme von Anteilen negativ auswirken. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Besonderes Preisänderungsrisiko für Neuanleger

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 Neuanleger 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. Der von ihnen erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

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 Höchstanlagesumme 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 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.

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 Rücknahmeabschlag 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. 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 exter-

nen 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 nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Gesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine viele Branchen umfassende Mieterstruktur an. Durch laufende Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Risiken aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) sind international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist.

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist.

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 Währungschancen 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.

Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge massiver Anteilrückgaben, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Das Risiko, dass die Rücknahme der Anteile ausgesetzt werden muss (vgl. Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“) im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts, steigt somit.

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die 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 mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d. h. die Immobilie lässt sich möglicher-

weise 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. 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 gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

Kapitalmarktrisiko

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

Kursänderungsrisiko von Aktien

Aktien unterliegen erfahrungsgemäß starken Kursschwankungen und somit auch dem Risiko von Kursrückgängen. Diese Kursschwankungen werden insbesondere durch die 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 European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen. 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 Derivatgeschäften

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, sodass 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 Barsicherheiten 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 vereinnahmten 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 Vorstehenden 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 Derivatgeschäfte, 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 Marktrisikopotential 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 verbriefen (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 veräu-

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

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 der Anteile aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem Zielfonds zu veräußern, indem sie sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds zurückgibt. Auf der Homepage der Gesellschaft ist im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de aufgeführt, ob und in welchem Umfang der Fonds Anteile von Zielfonds hält, die derzeit die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt haben.

Die sogenannte transparente Besteuerung für Investmentfonds gilt, wenn das Sondervermögen unter die steuerrechtliche Bestandsschutzregelung fällt. Dafür muss das Sondervermögen vor dem 24. Dezember 2013 aufgelegt worden sein und die Anlagebestimmungen und Kreditaufnahmegrenzen nach dem ehemaligen Investmentgesetz erfüllen. Alternativ bzw. spätestens nach Ablauf des Be-standsschutzes muss das Sondervermögen die steuerlichen Anlagebestimmungen erfüllen; dies sind die Grundsätze, nach denen das Sondervermögen investieren darf, um steuerlich als Investmentfonds behandelt zu werden. Hält das Sondervermögen Anteile an Zielfonds, gelten die Besteuerungsgrundsätze ebenfalls nur, wenn der jeweilige Zielfonds entweder unter die Bestandsschutzregelungen fällt oder die steuerlichen Anlagebestimmungen erfüllt. Verstoßen Zielfonds, die keinem Bestandsschutz (mehr) unterliegen, gegen die steuerlichen Anlagebestimmungen, muss das Sondervermögen diese so schnell wie möglich und soweit dies zumutbar ist veräußern, um weiterhin als Investmentfonds angesehen zu werden, es sei denn die Gesellschaft hält diese Zielfondsanteile im Rahmen einer Grenze von bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens. Kommt das Sondervermögen einer notwenigen Veräußerung von Zielfonds nicht nach, dann ist es steuerlich kein Investmentfonds mehr, sondern wird nach den Regeln für Kapital-Investitionsgesellschaften besteuert. Hierdurch droht eine Besteuerung der Erträge auf der Fondsebene mit Körperschaftsteuer und ggf. auch Gewerbesteuer. Zudem werden die Ausschüttungen von Kapital-Investitionsgesellschaften als steuerpflichtige Dividenden beim Anleger behandelt.

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. Marktenge, 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 Kursschwankungen 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 Kurz 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 (Emittenten) 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 eingegangen Geschäften auszugleichen (z.B. durch Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen 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 Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der Gesellschaft oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen 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 „Kurzangaben über steuerrechtliche Vorschriften" im Allgemeinen Teil dieses Verkaufsprospekts 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.

Darüber hinaus trägt der Anleger das steuerliche Risiko, insbesondere auch das einer Pauschalbesteuerung, wenn die Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens bzw. der jeweiligen Anteilklasse falsch ermittelt wurden. Dieses Risiko versucht die Gesellschaft einerseits durch Wahrung der erforderlichen Sorgfalt und andererseits durch eine Beauftragung zur Prüfung und Bescheinigung der Besteuerungsgrundlagen des Sondervermögens durch einen zur geschäftsmäßigen Hilfeleistung befugten Berufsträger im Sinne des § 3 des Steuerberatungsgesetzes bzw. einer behördlich anerkannten Wirtschaftsprüfungsstelle oder einer vergleichbaren Stelle stets zu vermeiden.

Ferner kann es bei falscher Ermittlung von Besteuerungsgrundlagen zu Änderungen von Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung der Finanzverwaltung, kommen. Die steuerliche Zurechnung im Falle einer geänderten Feststellung erfolgt für das Geschäftsjahr, in dem der Feststellungsbescheid über die Unterschiedsbeträge unanfechtbar geworden ist. Die wirtschaftlichen Folgen einer derartigen Änderung müssen dann diejenigen Anleger tragen, die zu diesem Zeitpunkt in dem Sondervermögen investiert sind, auch wenn die geänderten Feststellungen Zeiträume betreffen, zu denen diese Anteilinhaber noch nicht im Sondervermögen investiert waren. Dies bedeutet, eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre kann für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Sondervermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Sondervermögen beteiligt war, durch die Rückgabe oder Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als dem eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum steuerlich erfasst werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

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.

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 Unterverwahrer 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.

Falls die Gesellschaft mit der Verwahrstelle für die Verwahrung von Vermögensgegenständen vereinbart hat, dass anstelle der Verwahrstelle der im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Unterverwahrung" genannte Unterverwahrer haftet, ist folgendes zu beachten: Die Gesellschaft wählt den Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Die sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Daher kann die Gesellschaft die Kreditwürdigkeit von Unterverwahrern nicht beurteilen. Die Kreditwürdigkeit der genannten Unterverwahrer kann von der Kreditwürdigkeit der Verwahrstelle abweichen.

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.

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. Ferner ergeben sich Bestimmungen zur Unterrichtung über das Risiko- und Ertragsprofil des Fonds im Rahmen der „wesentlichen Anlegerinformationen" aus § 166 Absatz 6 KAGB.

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 Derivatgeschäften), Liquiditätsrisiko, Risiko eines marktgegenläufigen 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 in den wesentlichen Anlegerinformationen

In den „wesentlichen Anlegerinformationen" für den Fonds bzw. für dessen Anteilklassen, welche aufgrund der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 der Europäischen Kommission vom 1. Juli 2010 zur Durchführung der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die wesentlichen Informationen für den Anleger und die Bedingungen, die einzuhalten sind, wenn die wesentlichen Informationen für den Anleger oder der Prospekt auf einem anderen dauerhaften Datenträger als Papier oder auf einer Website zur Verfügung gestellt werden und ab 01. Juli 2011 zusätzlich zu dem Verkaufsprospekt zu erstellen sind, sind im Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil" die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit einer Anlage in dem Immobilien-Sondervermögen verbunden sind, im Hinblick auf ihre Bedeutung und Wirkung zu bezeichnen. Dabei ist auf die wesentlichen Risiken, die Einfluss auf das Risikoprofil des Sondervermögens haben, hinzuweisen; insbesondere sind die Risiken der Immobilieninvestition und der Beteiligung an den Immobilien-Gesellschaften zu bezeichnen.

Die im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Risikoklasse des Sondervermögens" ausgewiesene Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens ist nicht vergleichbar mit dem Ausweis der wesentlichen Risiken und Chancen unter „Risiko- und Ertragsprofil" in den wesentlichen Anlegerinformationen. Zudem können die dort angegebenen Erläuterungen zu Risiken von den im Verkaufsprospekt angegebenen Risikohinweisen abweichen.

Wesentliche Unterschiede im Überblick:

- im Gegensatz zu der Bezeichnung der wesentlichen Risiken und Chancen unter „Risiko- und Ertragsprofil" in den wesentlichen Anlegerinformationen beruht die von der Gesellschaft im Verkaufsprospekt vorgenommene Einstufung zum Risikoprofil 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. Eine vom Standard abweichende Vergabe einer Risikoklasse ist möglich, wenn diese sachgerecht ist und hierauf gesondert hingewiesen wird;
- bei Ermittlung der Risikoklasse ist die Gewichtung und Bewertung dieser Risikofaktoren unterschiedlich und erfolgt anhand einer vergangenheitsbezogenen Betrachtung. Hierbei können im Einzelfall auch andere Risiken berücksichtigt werden, welche nicht ausdrücklich im „Risiko- und Ertragsprofil" in den wesentlichen Anlegerinformationen genannt werden.

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 zwölf externe Bewerter bestellt, die die gesamten Immobilien des Fonds bewerten, sowie neun externe Bewerter für die Ankaufsbewertung. 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 Bewerters aus seiner Tätigkeit für die Gesellschaft dürfen 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen, bezogen auf das Geschäftsjahr des externen Bewerters, 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 zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien des Fonds bzw. der Immobilien-Gesellschaften, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds beteiligt ist, und für die ihm von der Gesellschaft die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist. Das Gutachten darf nicht länger vor Abschluss des Kaufvertrags erstellt worden sein, als dieses nach dem in den Anlagebedingungen der entsprechenden Sondervermögen vorgesehenen Turnus zulässig ist; § 251 Abs. 1 Satz 3 KAGB ist zu beachten;
- 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. Besonderen, 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 erwerbbaren Immobilien und die hierfür geltenden Regelungen sind im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts in den Abschnitten „Anlageziel" und „Die erwerbbaren Anlagegegenstände im Einzelnen" 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.

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 vor-

gesehen. 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;
- Wertpapieren, 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;
- Wertpapieren, 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.

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 den folgenden rechtswirksam geschlossenen Vereinbarungen erforderlichen Mittel:

   aa) aus Grundstückskaufverträgen und aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden,

   bb) sowie aus Bauverträgen,

   sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

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 zugelassenen 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 mindes-

tens 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 einem Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll. Für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 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 internationalen 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 eines Ausstellers dürfen nur bis zu 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere desselben Ausstellers bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden. Dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Aussteller 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Die Gesellschaft darf höchstens 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 zu dem Sondervermögen gehörende Immobilien belasten bzw. Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien 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 Immobilien 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 Liquiditätsengpässen 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 Derivateeinsatz finden sich im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts.

Wertpapier-Darlehensgeschäfte

Die Gesellschaft beabsichtigt, für Rechnung des Fonds 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.

Wertpapierdarlehen werden von der Gesellschaft abgeschlossen, um für das Sondervermögen zusätzliche Erträge zu erwirtschaften. Hierbei kann der gesamte Bestand des Fonds an Wertpapieren nur auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen an Dritte übertragen werden. Die Gesellschaft ist jederzeit zur Kündigung von eingegangenen 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 Verpfändung oder Abtretung von Guthaben oder durch Übereignung oder Verpfändung von Wertpapieren oder Geldmarktinstrumenten. Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Fonds zu.

Die darlehensweise übertragenen Vermögensgegenstände werden nach Ermessen des Darlehensnehmers verwahrt.

Die Gesellschaft kann sich eines organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen bedienen. Bei der Vermittlung und Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über das organisierte System kann auf die Stellung von Sicherheiten verzichtet werden, da durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist. Bei Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme dürfen die an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Fonds übersteigen.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Erträge aus darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Verwahrstelle für Rechnung des Fonds zu zahlen. Die Gesellschaft erhält nach den Besonderen Anlagebedingungen bis zu 49 Prozent der Erträge als pauschale Vergütung (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 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 hat die Möglichkeit, das Pensionsgeschäft jederzeit zu kündigen; dies gilt nicht für Pensionsgeschäfte mit einer Laufzeit von bis zu einer Woche. Bei Kündigung eines einfachen Pensionsgeschäfts ist die Gesellschaft berechtigt, die in Pension gegebenen Wertpapiere zurückzufordern. Die Kündigung eines umgekehrten Pensionsgeschäfts kann entweder die Rückerstattung des vollen Geldbetrags oder des angelaufenen Geldbetrags in Höhe des aktuellen Marktwertes zur Folge haben. Pensionsgeschäfte sind nur in Form sogenannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Dabei übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen oder den Geldbetrag samt Zinsen zurückzuzahlen.

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

Pensionsgeschäfte werden getätigt, 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 bis zu 49 Prozent der Erträge als pauschale Vergütung erhält (vgl. hierzu auch den Abschnitt „Verwaltungs- und sonstige Kosten" im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts).

Sicherheitenstrategie

Im Rahmen des Abschlusses von OTC-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

Die Gesellschaft akzeptiert bei OTC-Derivate-, Wertpapierdarlehens- und Pensionsgeschäften alle zulässigen Vermögensgegenstände (Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben) als Sicherheiten für das Sondervermögen. Es können dabei auch Sicherheiten gestellt werden, die nicht für den Fonds nach dessen Anlagebedingungen erwerbbar sein müssen.

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 nach Maßgabe 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 anhand von Vortagesschlusskursen. 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 entgegen genommene Wertpapiere müssen bei der Verwahrstelle des Fonds verwahrt werden. Hat die Gesellschaft die Wertpapiere im Wege der Verpfändung als Sicherheit erhalten, können diese auch bei einem anderen geeigneten Kreditinstitut verwahrt werden.
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.

Soweit im Rahmen der Besicherung von Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften kein Haircut berücksichtigt wird, bleiben von einem Kontrahenten gestellte Sicherheiten bei der Berechnung der Auslastung des maximal zulässigen Kontrahentenrisikos unberücksichtigt.

Die schriftlich verfasste Haircut-Strategie wird von der Gesellschaft regelmäßig überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

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 durchgefu¨hrt, 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 ausmachen. 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). Dies kann durch Kreditaufnahme, die Wiederverwendung von Sicherheiten im Rahmen von Wertpapier-Darlehens- und Pensionsgeschäften, durch den Einsatz von Derivaten oder auf andere Weise erfolgen. 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 wurden bei Errichtung des Fonds ausschließlich in Globalurkunden verbrieft, sofern nicht im Besonderen Teil dieses Verkaufsprospekts auf die erfolgte Ausstellung von Anteilscheinen („effektive Stücke") hingewiesen wird (Abschnitt „Sondervermögen, Auflegungsdatum, Art der Anteile und Laufzeit").

Die Ausgabe von effektiven Stücken wurde eingestellt. Daher ist der Erwerb von Anteilen nur noch bei Depotverwahrung möglich. Sofern in der Vergangenheit effektive Stücke ausgestellt wurden, finden Sie einen Hinweis zur Einlieferungsplicht für effektive Stücke sowie zur Vorgehensweise im Falle der Einlösung von Gewinnanteilscheinen und im Falle des Umtauschs von kraftlosen Inhaberanteilscheinen ab 1. Januar 2017 im Abschnitt „Einlieferungspflicht für effektive Stücke" im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts.

Die Globalurkunden werden bei einer Wertpapier-Sammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Die Anteile lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.

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-Konstruktion.

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.

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 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

Hinweis zu Änderungen der Rückgaberegelungen aufgrund des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) für Anteilerwerbe ab dem 22. Juli 2013:

Aufgrund des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz (AnsFuG) wurden bei dem Sondervermögen mit Wirkung zum 1. Januar 2013 Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt, die bei der Rückgabe von Anteilen zu beachten sind. Anteilrückgaben von bis zu 30.000 Euro sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Rückgabefristen möglich („Freibetrag").

Durch das am 22. Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) entfällt für Anteile, die ab dem 22. Juli 2013 erworben werden, der Freibetrag. Eine Rückgabe dieser Anteile ist erst nach Ablauf der unter AnsFuG eingeführten Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung der Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Diese unwiderrufliche Rückgabeerklärung von Anteilen kann bewertungstäglich abgegeben werden.

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Juli 2013 die gemäß KAGB geänderten Rückgaberegelungen in den für das Sondervermögen geltenden Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen aufgenommen und die Änderungen im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite bekannt gemacht. In § 12 Absatz 4 und 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" in der Fassung vom 21. Juli 2014 sind die Regelungen für Anteilerwerbe nach dem 21. Juli 2013 niedergelegt.

Die geltenden Regelungen für Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, werden nachfolgend unter der Überschrift. „I. Regelungen für Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden" erläutert.

Die für nach dem 21. Juli 2013 erworbenen Anteile geltenden Regelungen sind nachstehend unter der Überschrift „II. Regelungen für Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden" beschrieben.

I. Regelungen für Anteile, die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden:

Rücknahmeaufträge sind bei der Verwahrstelle, bei dem am Schluss des Prospekts 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 Rücknahmeabschlag 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 von Anteilen verlangen, sofern die Gesellschaft die Anteilrücknahme nicht ausgesetzt hat (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger" im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts). Anteilrückgaben von bis zu 30.000 Euro sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Mindesthalte- oder Kündigungsfristen möglich („Freibetragsgrenze"). Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigt, sind sie erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate („Mindesthaltefrist") lang gehalten hat.

Die Mindesthaltefrist gilt als erfüllt für Anteile, die der Anleger vor dem 1. Januar 2013 erworben hat.

Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rückgabetermin einen Anteilsbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rückgabeverlangen entspricht.

Anteilrückgaben, deren Wert für einen Anleger 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigt, muss der Anleger außerdem unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten („Rückgabefrist") durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle ankündigen. Die Rückgabeerklärung kann auch schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Für Anteilrückgaben, die 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigen, hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr nicht übersteigt.

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 jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, zurückzunehmen. Ein Rücknahmeauftrag, der mit Verzögerung ausgeführt wird, weil zunächst die Halte- bzw. Rückgabefrist ablaufen muss, wird zu dem nach Fristablauf geltenden Rücknahmepreis abgerechnet.

II. Regelungen für Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden:

Im Vergleich zu Anteilen die vor dem 22. Juli 2013 erworben wurden, sind grundsätzlich immer Mindesthalte- und Rückgabefristen zu beachten. Der Freibetrag entfällt.

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 Rücknahmeabschlag 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 von Anteilen verlangen, sofern die Gesellschaft die Anteilrücknahme nicht ausgesetzt hat (siehe Abschnitt „Rücknahmeaussetzung und Beschlüs-

se der Anleger“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts“). Anteilrückgaben 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 jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Anteilwert entspricht, 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).

Vorbehaltlich der vorstehend beschriebenen Beschränkungen im Hinblick auf die Einhaltung der Mindesthaltefristen bzw. Rückgabefristen bei Anteilrückgaben, die 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr übersteigen (vgl. Abschnitt „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts), gilt folgendes:

Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, die bis 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag eingegangen sind, werden zu dem für diesen Wertermittlungstag ermittelten Ausgabe- oder Rücknahmepreis 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. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.

Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, 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 Ausgabe- oder Rücknahmepreis 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. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.

Anteilrückgaben, die den vorstehend genannten Mindesthaltefristen 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 UnionDepot, 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 bewertungstäglich den Wert der zum Fonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Nettoinventarwert).

Die Division des Nettoinventarwertes durch die Zahl der ausgege-

benen Anteilscheine ergibt den „Anteilwert".

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden kaufmännisch gerundet.

Bewertungstage für die Anteile des Sondervermögens sind alle Börsentage. An gesetzlichen Feiertagen im Geltungsbereich des KAGB, 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 Anteilpreisermittlung 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 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 hierzu 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

a) 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 unter "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 Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

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

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 werden regelmäßig auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de veröffentlicht. Sofern im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts eine Kontaktstelle ausgewiesen ist, hat die Gesellschaft die Möglichkeit, die Ausgabe- und Rücknahmepreise zusätzlich auf der dort genannten Homepage der Kontaktstelle zu veröffentlichen. Sie sind darüber hinaus bei der Verwahrstelle verfügbar. Ferner können die Ausgabe- und Rücknahmepreise auch in einer hinreichend verbreiteten Tages- und Wirtschaftszeitung veröffentlicht werden.

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 Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis (Anteilwert) ohne Berechnung zusätzlicher Kosten.

Werden Anteile über Dritte zurückgegeben, so können zusätzliche Kosten bei der Rücknahme der Anteile anfallen. Bei Vertrieb von Anteilen über Dritte können auch höhere Kosten als der Ausgabepreis berechnet werden.

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 6 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 7 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 „Regeln zur Auflösung 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 auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. 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 ausgezahlt.

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 auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de bekannt gemacht.

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 Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten.

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 Verkaufsprospektes 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. Hierfür werden für jedes Anlageinstrument verschiedene Faktoren wie beispielsweise Börsenumsätze, Bonität oder Instrumentenart sowie gegebenenfalls eine qualitative Einschätzung berücksichtigt.

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

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 der Vermögensgegenstände im Fonds auf die Fähigkeit auswirken, simulierte Mittelabflüsse zu bedienen. 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 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 quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben. Diese Verfahren haben zum Gegenstand, die auf Seiten der Gesellschaft vorhandenen und permanent aktualisierten Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte, in die der Fonds investiert hat oder zu investieren beabsichtigt, einschließlich gegebenenfalls in Bezug auf das Handelsvolumen und die Preissensitivität und je nach Fall auf die Spreads einzelner Vermögenswerte unter normalen und außergewöhnlichen Liquiditätsbedingungen, umzusetzen.

Die Gesellschaft führt 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, einschließlich der Auswirkungen von Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. 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 Anteile des Sondervermögens werden derzeit weder an einer Börse notiert noch in einem organisierten Markt gehandelt oder in diesen einbezogen. 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 Aufwendungserstattungen (Kostenregelungen) aus dem Sondervermögen an Union Investment, 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 Verwaltungsvergütung in Prozent des Durchschnittswertes 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 Fonds eine pauschale Vergütung in Höhe von bis zu 49 Prozent der Erträge 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 pauschalen 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 Pauschalgebühr in Prozent p.a. des Sondervermögens ist im Abschnitt „Kosten“ des Besonderen Teils des Verkaufsprospekts aufgeführt. Die Pauschalgebühr deckt nachfolgende Vergütungen und Aufwendungen ab, die dem Sondervermögen nicht separat belastet werden:
   a) Vergütung der Verwahrstelle;
   b) bankübliche Depot- 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 und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
   e) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
   f) Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
   g) Kosten für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
   h) Kosten im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling);

   Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen jederzeit 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 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 Durchschnittswertes 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 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 und anderer Sachverständiger;
   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) 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 entstehende Steuern.

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 Sondervermögen 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 Ziffern 1, 4 und 5 als Vergütungen entnommen werden darf, kann insgesamt jährlich eine Höchstgrenze nicht überschreiten. Die Höhe dieser Höchstgrenze in Prozent des Durchschnittswertes 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 Ziffern 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 Ziffer 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 Ziffern 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 Aufwendungserstattungen zu.

Union Investment 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 von Union Investment weitergegeben werden. Daneben gewährt Union Investment ihren Vertriebspartnern weitere Zuwendungen in Form von unterstützenden Sachleistungen (z.B. Mitarbeiterschulungen) und ggf. Erfolgsboni, die ebenfalls mit den Vermittlungsleistungen der Vertriebspartner 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 Anteilinhaber bei den Anlageentscheidungen verwendet werden. Zusätzliche Informationen über weitere Einzelheiten der erhaltenen geldwerten Vorteile sind bei Union Investment erhältlich.

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 Verkaufsprospekts). 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). Die Gesamtkostenquote wird in den wesentlichen Anlegerinformationen als sogenannte „laufende Kosten" veröffentlicht.

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 und Verschmelzung 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 Verkaufsprospekts 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.

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 Verkaufsprospekts). 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 realestate.union-investment.de und unter privatkunden.union-investment.de veröffentlicht. 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 realestate.union-investment.de und unter 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 werden. Die Übertragung wird zum Geschäftsjahresende des übertragenden Fonds (Übertragungsstichtag) wirksam, sofern kein anderer Übertragungsstichtag bestimmt wird.

Verfahren und Rechte der Anleger bei der Verschmelzung des Fonds

Die Anleger haben bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag entweder die Möglichkeit, ihre Anteile ohne weitere Kosten zurückzugeben, mit Ausnahme der Kosten zur Deckung der Auflösung des Fonds, oder ihre Anteile ohne weitere Kosten gegen Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denen des Fonds vergleichbar sind.

Die Gesellschaft hat die Anleger vor dem geplanten Übertragungsstichtag über die Gründe sowie über maßgebliche Verfahrensaspekte zu informieren. Die Information erfolgt per dauerhaftem Datenträger, etwa in Papierform oder in elektronischer Form. Den Anlegern sind zudem die wesentlichen Anlegerinformationen 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 Übertragungsstichtag 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 Übertragungsstichtag 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 Übertragungsstichtag 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 Wirksamwerdens der Verschmelzung, die das übernehmende oder neu gegründete Investmentvermögen verwaltet.

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:

- Die Aufgaben zu Personalangelegenheiten, Rechtsberatung (Betrugsprävention), interne Revision, Compliance, Geldwäschebekämpfung, Datenschutz, Informationssicherheitsmanagement und Betriebskontinuitätsmanagement, Controlling und Rechnungswesen sowie Corporate Communications und Unternehmensentwicklung wurden an die Union Asset Management Holding AG, Frankfurt am Main, ausgelagert.

- Die Aufgaben Produktmanagement und Marketing für institutionelle Immobilienfonds sowie Produktentwicklung wurde an die Union Investment Institutional GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Marketingleistungen für die für private Anleger konzipierten Immobilien-Publikumsfonds sowie unterstützende Steuerungs- und Planungsprozesse wurden ebenso wie das Trading Desk / Währungs-Overlay-Management an die Union Investment Privatfonds GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Das Risikocontrolling für Immobilienprozesse, das Rechnungswesen der Sondervermögen einschließlich des Berichts- und Meldewesens sowie die Datenversorgung und –pflege sowie das Tax Management/Immobilien Recht wurden an die Union Service Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Die Marktbearbeitungsunterstützung wurde an die Union Investment Service Bank AG, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Die Dienstleistung Transfer Agent wurde an die Union Investment Financial Services GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert.
- Der Bezug von IT-Dienstleistungen wurde an die Union IT-Services GmbH, Frankfurt am Main, ausgelagert. Dies betrifft den Netz-, PC- und Telekommunikationsbetrieb sowie die Anwendungen der Dokumentenmanagementsysteme, der Immobilien-, SAP- und Informationssysteme sowie den Webauftritt.

Aus den vorgenannten 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 Outsourcingsteuerung 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:

So hat die Gesellschaft Aufgaben aus den Bereichen Asset Management für Immobilien und Property Management sowie Collateral Management (Collateral Management für Wertpapier-Darlehensgeschäfte sowie Collateral Management zur Erfüllung von Pflichten gemäß der Verordnung EU 648/2012 (EMIR)) 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 Outsourcing-Steuerung 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 Fondsperformance („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,

- 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 von Mitarbeiter oder Organ 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 Interessenkonflikten 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

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. 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.

Das Sondervermögen bzw. der Fonds erfüllt die Voraussetzungen des Investmentgesetzes (InvG) in der Fassung vom 21. Juli 2013 an ein Investmentvermögen.

Der Fonds ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit (§ 11 InvStG). Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds werden jedoch beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801,- Euro (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602,- Euro (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und

ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Fonds ausgeschütteten Erträge, die ausschüttungsgleichen Erträge, der Zwischengewinn sowie der Gewinn aus dem An- und Verkauf von Fondsanteilen, wenn diese nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden bzw. werden.

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

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

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst. Die steuerliche Gesetzgebung erfordert hierbei zur Ermittlung der steuerpflichtigen bzw. der kapitalertragsteuerpflichtigen Erträge im Betriebsvermögen eine differenzierte Betrachtung der Ertragsbestandteile.

1. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge, Zinsen, Dividenden (insb. aus Immobilienkapitalgesellschaften), sonstige Erträge und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung

Ausgeschüttete oder thesaurierte Erträge (inländische Mieterträge, Dividenden, Zinsen, sonstige Erträge) und Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren nach Anschaffung unterliegen bei Inlandsverwahrung grundsätzlich dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag (FSA) vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801,- Euro bei Einzel-veranlagung bzw. 1.602,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Nichtveranlagungs-(NV-)Bescheinigung.

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile eines steuerrechtlich ausschüttenden Sondervermögens in einem inländischen Depot bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einem Kreditinstitut (Depotfall), 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.

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt der Fonds den depotführenden Stellen die Kapitalertragsteuer nebst den maximal anfallenden Zuschlagsteuern (Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) zur Verfügung. Die depotführenden Stellen nehmen den Steuerabzug wie im Ausschüttungsfall unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse der Anleger vor, so dass insbesondere ggf. die Kirchensteuer abgeführt werden kann. Soweit das Sondervermögen den depotführenden Stellen Beträge zur Verfügung gestellt hat, die nicht abgeführt werden müssen, erfolgt eine Erstattung.

Befinden sich die Anteile im Depot bei einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Kapitalverwaltungsgesellschaft, so erhält der Anleger, der seiner depotführenden Stelle einen in ausreichender Höhe ausgestellten Freistellungsauftrag oder eine NV-Bescheinigung vor Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens vorlegt, den den depotführenden Stellen zur Verfügung gestellten Betrag auf seinem Konto gutgeschrieben.

Sofern der Freistellungsauftrag oder die NV-Bescheinigung nicht bzw. nicht rechtzeitig vorgelegt wird, erhält der Anleger auf Antrag von der depotführenden Stelle eine Steuerbescheinigung über den einbehaltenen und abgeführten Steuerabzug und den Solidaritätszuschlag. Der Anleger hat dann die Möglichkeit, den Steuerabzug im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Fonds nicht in einem Depot verwahrt und Ertragsscheine einem inländischen Kreditinstitut vorgelegt (Eigenverwahrung), wird ein Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag vorgenommen.

Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden können nach Auffassung der Finanzverwaltung nicht steuerfrei sein.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien außerhalb der 10-Jahresfrist, die auf der Ebene des Fonds erzielt werden, sind beim Anleger stets steuerfrei.

Ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit der Anschaffung

Steuerfrei bleiben ausländische Mieterträge und Gewinne aus dem Verkauf ausländischer Immobilien, auf deren Besteuerung Deutschland aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) verzichtet hat (Freistellungsmethode). Dies ist der Regelfall. Die steuerfreien Erträge wirken sich auch nicht auf den anzuwendenden Steuersatz aus (kein Progressionsvorbehalt).

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen ausnahmsweise die Anrechnungs-Methode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, gelten die Aussagen zur Behandlung von Gewinnen aus dem Verkauf inländischer Immobilien innerhalb von 10 Jahren seit Anschaffung analog. Die in den Herkunftsländern gezahlten Steuern können dann ggf. auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Fonds als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien, die auf der Ebene des Sondervermögens erzielt werden, werden beim Anleger nicht erfasst, solange sie nicht ausgeschüttet werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden.

Hierunter fallen folgende Kapitalforderungen:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) „normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) „cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden Gewinne aus der Veräußerung der o.g. Wertpapiere/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien ausgeschüttet, sind sie grundsätzlich steuerpflichtig und unterliegen bei einer Verwahrung der Anteile im Inland dem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer). Ausgeschüttete Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und Gewinne aus Termingeschäften sind jedoch steuerfrei, wenn die Wertpapiere auf Ebene des Sondervermögens vor dem 1. Januar 2009 erworben bzw. die Termingeschäfte vor dem 1. Januar 2009 eingegangen wurden.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o.g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Fonds zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Fonds, werden diese auf Ebene des Fonds steuerlich vorgetragen. Diese können auf Ebene des Fonds mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger einkommensteuerlich erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Fonds endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Fonds erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Fonds verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar.

Substanzauskehrungen, die der Anleger während seiner Besitzzeit erhalten hat, führen zu einer entsprechenden Kürzung bzw. Verminderung der Anschaffungskosten. Im steuerlichen Ergebnis führt dies bei einer Veräußerung der Fondsanteile zu einer Erhöhung des steuerlichen Gewinns.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Werden Anteile an einem Fonds, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, von einem Privatanleger veräußert, unterliegt der Veräußerungsgewinn dem Abgeltungssatz von 25 Prozent. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug vor. Der Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden.

Bei einer Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Anteilen ist der Gewinn bei Privatanlegern steuerfrei (sogenannter Bestandsschutz).

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns sind die Anschaffungskosten um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerungspreis um den Zwischengewinn im Zeitpunkt der Veräußerung zu kürzen, damit es nicht zu einer doppelten einkommensteuerlichen Erfassung von Zwischengewinnen (siehe nachfolgend) kommen kann. Zudem ist der Veräußerungspreis um die thesaurierten Erträge zu kürzen, die der Anleger bereits versteuert hat, damit es auch insoweit nicht zu einer Doppelbesteuerung kommt.

Der Gewinn aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Fondsanteilen ist insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, DBA-steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sogenannter besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobilien-

gewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Fonds.

Ausnahme vom Bestandsschutz von der Abgeltungssteuer

Nach § 18 Absatz 2a InvStG gibt es eine Ausnahme vom Bestandsschutz für die Veräußerung oder Rückgabe von bestimmten Investmentfonds, die nach dem 9. November 2007 und vor dem 1. Januar 2009 erworben wurden. In den nachfolgenden Fällen gilt die Abgeltungsteuer bereits beim Verkauf ab 2009 für Anteile an

- in- und ausländischen Spezial-Sondervermögen bzw. Spezial-Investment-Aktiengesellschaften;
- anderen Fonds, bei denen durch Gesetz, Satzung, Gesellschaftsvertrag oder Anlagebedingungen die Beteiligung natürlicher Personen von der Sachkunde des Anlegers abhängig ist (bei Anteilklassen bezogen auf eine Anteilklasse);
- anderen Fonds, bei denen für eine Beteiligung eine Mindestanlagesumme von 100.000 Euro oder mehr vorgeschrieben ist (bei Anteilklassen bezogen auf eine Anteilklasse).

Der Gewinn aus der Veräußerung oder Rückgabe solcher Anteile unterliegt grundsätzlich dem Abgeltungssteuersatz von 25 Prozent. Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf oder der Rückgabe der Anteile ist in diesem Fall jedoch auf den Betrag der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus der Veräußerung von nach dem 31. Dezember 2008 erworbenen Wertpapiere und der auf Fondsebene thesaurierten Gewinne aus nach dem 31. Dezember 2008 eingegangenen Termingeschäften begrenzt. Diese Begrenzung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns erfordert den Nachweis des entsprechenden Betrags.

Von der Finanzverwaltung wird der § 18 Absatz 2a InvStG dahingehend ausgelegt, dass wenn das wesentliche Vermögen eines Investmentvermögens einer kleinen Anzahl von bis zu zehn Anlegern zuzuordnen ist, für diejenigen Anleger, deren Anlagesumme sich tatsächlich auf einen Betrag in Höhe von mindestens 100.000 Euro beläuft, sowohl unterstellt werden kann, dass eine Mindestanlagesumme in Höhe von 100.000 Euro vorausgesetzt ist, als auch, dass von diesen Anlegern eine besondere Sachkunde gefordert wird. Gegenteilige Vereinbarungen sollen dabei aufgrund der Überlagerung durch die tatsächlichen Umstände außer Betracht bleiben (BMF-Schreiben vom 22. Oktober 2008, IV C 1 - S 1980-1/08/10011).

Eine finanzgerichtliche Überprüfung dieser Gesetzesauslegung durch die Finanzverwaltung ist bisher noch nicht erfolgt.

Unklar und umstritten ist insbesondere die Auslegung der Begrifflichkeit „das wesentliche Vermögen eines Investmentvermögens". Eine mögliche sehr extensive Auslegung dieser Begrifflichkeit könnte grundsätzlich jeden Fonds, insbesondere jedoch solche mit einem kleineren Fondsvermögen, und bei Vorlage einer entsprechenden Anlegerstruktur – die vom Anleger bei einem offenen Publikumsfonds mangels Kenntnis der anderen Anleger auch nicht gesteuert werden kann – dem Anwendungsbereich dieser Vorschrift zuweisen. Dies im Übrigen auch dann, wenn aufgrund von Anteilrückgaben anderer Anleger das wesentliche Vermögen nur noch von bis zu zehn Anlegern gehalten werden sollte.

2. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Inländische Mieterträge und Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge

Inländische Mieterträge, Zinsen und zinsähnliche Erträge sind beim Anleger grundsätzlich steuerpflichtig . Dies gilt unabhängig davon, ob diese Erträge thesauriert oder ausgeschüttet werden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Ausländische Mieterträge

Bei Mieterträgen aus ausländischen Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei betrieblichen Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist hierbei jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommen- oder Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Fonds als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Gewinne aus dem Verkauf inländischer und ausländischer Immobilien

Thesaurierte Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, soweit sie nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung der Immobilie auf Fondsebene erzielt werden. Die Gewinne werden erst bei ihrer Ausschüttung steuerpflichtig, wobei Deutschland in der Regel auf die Besteuerung ausländischer Gewinne (Freistellung aufgrund Doppelbesteuerungsabkommens) verzichtet.

Gewinne aus der Veräußerung inländischer und ausländischer Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist sind bei Thesaurierung bzw. Ausschüttung steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen. Dabei sind die Gewinne aus dem Verkauf inländischer Immobilien in vollem Umfang steuerpflichtig.

Bei Gewinnen aus dem Verkauf ausländischer Immobilien verzichtet Deutschland in der Regel auf die Besteuerung (Freistellung aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens). Bei betrieblichen Anlegern, die nicht Kapitalgesellschaften sind, ist hierbei jedoch der Progressionsvorbehalt zu beachten.

Sofern im betreffenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) ausnahmsweise die Anrechnungsmethode vereinbart oder kein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen wurde, können die in den Herkunftsländern gezahlten Ertragsteuern ggf. auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer angerechnet werden, sofern die gezahlten Steuern nicht bereits auf der Ebene des Fonds als Werbungskosten berücksichtigt wurden.

Eine Abstandnahme vom Steuerabzug bzw. eine Vergütung des Steuerabzugs ist grundsätzlich nur durch Vorlage einer entsprechenden NV-Bescheinigung möglich. Ansonsten erhält der Anleger eine Steuerbescheinigung über die Vornahme des Steuerabzugs.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, Gewinne aus Termingeschäften und Erträge aus Stillhalterprämien

Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, eigenkapitalähnlichen Genussrechten und Investmentfondsanteilen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind beim Anleger steuerlich unbeachtlich, wenn sie thesauriert werden. Zudem werden die Gewinne aus der Veräußerung der nachfolgend genannten Kapitalforderungen beim Anleger nicht erfasst, wenn sie nicht ausgeschüttet werden:

a) Kapitalforderungen, die eine Emissionsrendite haben,

b) „normale" Anleihen und unverbriefte Forderungen mit festem Kupon sowie Down-Rating-Anleihen, Floater und Reverse-Floater,

c) Risiko-Zertifikate, die den Kurs einer Aktie oder eines veröffentlichten Index für eine Mehrzahl von Aktien im Verhältnis 1:1 abbilden,

d) Aktienanleihen, Umtauschanleihen und Wandelanleihen,

e) ohne gesonderten Stückzinsausweis (flat) gehandelte Gewinnobligationen und Fremdkapital-Genussrechte und

f) „cum"-erworbene Optionsanleihen.

Werden diese Gewinne ausgeschüttet, so sind sie steuerlich auf Anlegerebene zu berücksichtigen.

Dabei sind Veräußerungsgewinne aus Aktien ganz (bei Anlegern, die Körperschaften sind) oder zu 40 Prozent (bei sonstigen betrieblichen Anlegern, z. B. Einzelunternehmern) steuerfrei (Teileinkünfteverfahren). Veräußerungsgewinne aus Renten/Kapitalforderungen, Gewinne aus Termingeschäften sowie Erträge aus Stillhalterprämien sind hingegen in voller Höhe steuerpflichtig.

Ergebnisse aus der Veräußerung von Kapitalforderungen, die nicht in der o. g. Aufzählung enthalten sind, sind steuerlich wie Zinsen zu behandeln (s. o.).

Ausgeschüttete Wertpapierveräußerungsgewinne, ausgeschüttete Termingeschäftsgewinne sowie ausgeschüttete Erträge aus Stillhalterprämien unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Dies gilt nicht für Gewinne aus der Veräußerung von vor dem 1. Januar 2009 auf Ebene des Fonds erworbenen Wertpapieren und für Gewinne aus vor dem 1. Januar 2009 eingegangenen Termingeschäften. Die auszahlende Stelle nimmt jedoch insbesondere auch dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist oder diese Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

In- und ausländische Dividenden (insbesondere aus Immobilienkapitalgesellschaften)

Vor dem 1. März 2013 dem Fonds zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Aktiengesellschaften, die auf Anteile im Betriebsvermögen ausgeschüttet oder thesauriert werden, sind mit Ausnahme von Dividenden nach dem REITG bei Körperschaften grundsätzlich steuerfrei (5 Prozent der Dividenden gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit letztlich doch steuerpflichtig). Aufgrund der Neuregelung zur Besteuerung von Streubesitzdividenden sind nach dem 28. Februar 2013 dem Fonds aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossen geltende Dividenden in- und ausländischer Aktiengesellschaften bei Körperschaften steuerpflichtig. Von Einzelunternehmern sind Dividenden – mit Ausnahme der Dividenden nach dem REITG - zu 60 Prozent zu versteuern (Teileinkünfteverfahren).

Inländische Dividenden unterliegen dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag).

Ausländische Dividenden unterliegen grundsätzlich dem Steuerabzug (Kapitalertragsteuer 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag). Die auszahlende Stelle nimmt jedoch dann keinen Steuerabzug vor, wenn der Anleger eine unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft ist (wobei von Körperschaften i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 und 5 KStG der auszahlenden Stelle eine Bescheinigung des für sie zuständigen Finanzamtes vorliegen muss) oder die ausländischen Dividenden Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und dies der auszahlenden Stelle vom Gläubiger der Kapitalerträge nach amtlich vorgeschriebenen Vordruck erklärt wird.

Bei gewerbesteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividendenerträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-)Kapitalgesellschaften als sogenannte Schachteldividenden in vollem Umfang nur dann steuerfrei sein, wenn der Anleger eine (Kapital-)Gesellschaft i.S.d. entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommens ist und auf ihn durchgerechnet eine genügend hohe (Schachtel-)Beteiligung entfällt.

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften

Erträge aus der Beteiligung an in- und ausländischen Immobilienpersonengesellschaften sind steuerlich bereits zum Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Fonds zu erfassen. Sie sind nach allgemeinen steuerlichen Grundsätzen zu beurteilen.

Negative steuerliche Erträge

Verbleiben negative Erträge nach Verrechnung mit gleichartigen positiven Erträgen auf der Ebene des Fonds, werden diese steuerlich auf Ebene des Fonds vorgetragen. Diese können auf Ebene des Fonds mit künftigen gleichartigen positiven steuerpflichtigen Erträgen der Folgejahre verrechnet werden. Eine direkte Zurechnung der negativen steuerlichen Erträge auf den Anleger ist nicht möglich. Damit wirken sich diese negativen Beträge beim Anleger bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer erst in dem Veranlagungszeitraum (Steuerjahr) aus, in dem das Geschäftsjahr des Fonds endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des

Fonds erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Fonds verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

Substanzauskehrungen

Substanzauskehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzauskehrungen in der Handelsbilanz ertragswirksam zu vereinnahmen sind, in der Steuerbilanz jedoch aufwandswirksam ein passiver Ausgleichsposten zu bilden ist und damit technisch die historischen Anschaffungskosten steuerneutral gemindert werden. Alternativ können die fortgeführten Anschaffungskosten um den anteiligen Betrag der Substanzausschüttung vermindert werden.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Fonds.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für Körperschaften zudem grundsätzlich steuerfrei, soweit die Gewinne aus noch nicht zugeflossenen oder noch nicht als zugeflossen geltenden Dividenden und aus realisierten und nicht realisierten Gewinnen des Fonds aus in- und ausländischen Aktien bzw. (Immobilien-)Kapitalgesellschaften herrühren und soweit diese Dividenden und Gewinne bei Zurechnung an den Anleger steuerfrei sind (sogenannter Aktiengewinn). Von Einzelunternehmern sind diese Veräußerungsgewinne zu 60 Prozent zu versteuern.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1. März 2013 aufgrund der oben erwähnten Gesetzesänderung betreffend der Dividendenbesteuerung zwei Aktiengewinne getrennt für Körperschaften und Einzelunternehmer – ggf. erfolgt die getrennte Veröffentlichung erst nachträglich) bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Fonds.

Der Gewinn aus der Veräußerung der Anteile ist zudem insoweit steuerfrei, als er auf die während der Besitzzeit im Fonds entstandenen, noch nicht auf der Anlegerebene erfassten, nach den Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) steuerfreien Erträge zurückzuführen ist (sog. besitzzeitanteiliger Immobiliengewinn). Hierbei handelt es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossen geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Fonds aus ausländischen Immobilien, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat.

Die Gesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Anteilwertes des Fonds.

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 Anteile an ausschüttenden Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle (Depotfall), wird vom Steuerabzug auf Zinsen, zinsähnliche Erträge, Wertpapierveräußerungsgewinne, Termingeschäftsgewinne und ausländische Dividenden 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 gemäß § 37 Abs. 2 AO zu beantragen. Zuständig ist das Betriebsstättenfinanzamt der depotführenden Stelle.

Hat ein ausländischer Anleger Anteile thesaurierender Sondervermögen im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird ihm bei Nachweis seiner steuerlichen Ausländereigenschaft der Steuerabzug in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag, soweit dieser nicht auf inländische Dividenden oder inländische Mieten entfällt, erstattet. Erfolgt der Nachweis verspätet, kann - wie bei verspätetem Nachweis der Ausländereigenschaft bei ausschüttenden Fonds - eine Erstattung gemäß § 37 Absatz 2 AO auch nach dem Thesaurierungszeitpunkt beantragt werden.

Für inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt ein Steuerabzug. Inwieweit eine Anrechnung oder Erstattung dieses Steuerabzugs für den ausländischen Anleger möglich ist, hängt von dem zwischen dem Sitzstaat des Anlegers und der Bundesrepublik Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) ab. Eine DBA-Erstattung der Kapitalertragsteuer auf inländische Dividenden und inländische Mieten erfolgt über das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) in Bonn.

4. Solidaritätszuschlag

Auf den bei Ausschüttungen oder Thesaurierungen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent zu erheben. Der Solidaritätszuschlag ist bei der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer anrechenbar.

Fällt kein Steuerabzug an bzw. erfolgt bei Thesaurierung eine Vergütung des Steuerabzugs, ist kein Solidaritätszuschlag abzuführen bzw. wird dieser vergütet.

5. Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugsverpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Zu diesem Zweck hat der Kirchensteuerpflichtige derzeit dem Abzugsverpflichteten in einem schriftlichen Antrag seine Religionsangehörigkeit zu benennen. Ehegatten haben in dem Antrag zudem zu erklären, in welchem Verhältnis der auf jeden Ehegatten entfallende Anteil der Kapitalerträge zu den gesamten Kapitalerträgen der Ehegatten steht, damit die Kirchensteuer entsprechend diesem Verhältnis aufgeteilt, einbehalten und abgeführt werden kann. Wird kein Aufteilungsverhältnis angegeben, erfolgt eine Aufteilung nach Köpfen.

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.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die anrechenbare Quellensteuer auf der Ebene des Fonds wie Werbungskosten abziehen. In diesem Fall ist die ausländische Quellensteuer auf Anlegerebene weder anrechenbar noch abzugsfähig.

Übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihr Wahlrecht zum Abzug der ausländischen Quellensteuer auf Fondsebene nicht aus, dann wird die anrechenbare Quellensteuer bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

7. Ertragsausgleich

Auf Erträge entfallende Teile des Ausgabepreises für ausgegebene Anteile, die zur Ausschüttung herangezogen werden können (Ertragsausgleichsverfahren), sind steuerlich so zu behandeln wie die Erträge, auf die diese Teile des Ausgabepreises entfallen.

8. Gesonderte Feststellung, Außenprüfung

Die Besteuerungsgrundlagen, die auf Ebene des Fonds ermittelt werden, sind gesondert festzustellen. Hierzu hat die Investmentgesellschaft beim zuständigen Finanzamt eine Feststellungserklärung abzugeben. Änderungen der Feststellungserklärungen, z. B. anlässlich einer Außenprüfung (§ 11 Abs. 3 InvStG) der Finanzverwaltung, werden für das Geschäftsjahr wirksam, in dem die geänderte Feststellung unanfechtbar geworden ist. Die steuerliche Zurechnung dieser geänderten Feststellung beim Anleger erfolgt dann zum Ende dieses Geschäftsjahres bzw. am Ausschüttungstag bei der Ausschüttung für dieses Geschäftsjahr.

Damit treffen die Bereinigungen von Fehlern wirtschaftlich die Anleger, die zum Zeitpunkt der Fehlerbereinigung an dem Fonds beteiligt sind. Die steuerlichen Auswirkungen können entweder positiv oder negativ sein.

9. Zwischengewinnbesteuerung

Zwischengewinne sind die im Verkaufs- oder Rückgabepreis enthaltenen Entgelte für vereinnahmte oder aufgelaufene Zinsen sowie Gewinne aus der Veräußerung von nicht in § 1 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 Buchstaben a) bis f) InvStG genannten Kapitalforderungen, die vom Fonds noch nicht ausgeschüttet oder thesauriert und infolgedessen beim Anleger noch nicht steuerpflichtig wurden (etwa mit Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Fonds erwirtschaftete Zwischengewinn ist bei Rückgabe oder Verkauf der Anteile durch Steuerinländer einkommensteuerpflichtig. Der Steuerabzug auf den Zwischengewinn beträgt 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Der bei Erwerb von Anteilen gezahlte Zwischengewinn kann im Jahr der Zahlung beim Privatanleger einkommensteuerlich als negative Einnahme abgesetzt werden, wenn ein Ertragsausgleich durchgeführt wird und sowohl bei der Veröffentlichung des Zwischengewinns als auch im Rahmen der von den Berufsträgern zu bescheinigenden Steuerdaten hierauf hingewiesen wird. Er wird bereits beim Steuerabzug steuermindernd berücksichtigt. Wird der Zwischengewinn nicht veröffentlicht, sind jährlich 6 Prozent des Entgelts für die Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils als Zwischengewinn anzusetzen.

Bei betrieblichen Anlegern ist der gezahlte Zwischengewinn unselbständiger Teil der Anschaffungskosten, die nicht zu korrigieren sind. Bei Rückgabe oder Veräußerung des Investmentanteils bildet der erhaltene Zwischengewinn einen unselbständigen Teil des Veräußerungserlöses. Eine Korrektur ist nicht vorzunehmen.

Die Zwischengewinne können regelmäßig auch den Abrechnungen sowie den Erträgnisaufstellungen der Banken entnommen werden.

10. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d.h. dieser Vorgang ist steuerneutral. Das Gleiche gilt für die Übertragung aller Vermögensgegenstände eines inländischen Sondervermögens auf eine inländische Investmentaktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft mit veränderlichem Kapital. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 190 Absatz 2 Nr. 2 KAGB, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschafte und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungsstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen. Insoweit wird steuerlich eine Thesaurierung der noch nicht ausgeschütteten ordentlichen Erträge des letzten Geschäftsjahres des übertragenden Fonds vorgenommen.

11. Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung als Investmentfonds

Die oben genannten Besteuerungsgrundsätze (sogenannte transparente Besteuerung) gelten nur, wenn sämtliche Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 InvStG bekannt gemacht werden (sogenannte steuerliche Bekanntmachungspflicht). Dies gilt auch insoweit, als das Sondervermögen Anteile an anderen inländischen Sondervermögen und Investmentaktiengesellschaften, EU-Investmentanteile und ausländische Investmentanteile, die keine EU-Investmentanteile sind, erworben hat (Zielfonds i. S. d. § 10 InvStG) und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nachkommen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bestrebt, sämtliche Besteuerungsgrundlagen, die ihr zugänglich sind, bekannt zu machen.

Die erforderliche Bekanntmachung kann jedoch nicht garantiert werden, insbesondere soweit das Sondervermögen Zielfonds erworben hat und diese ihren steuerlichen Bekanntmachungspflichten nicht nachkommen. In diesem Fall werden die Ausschüttungen und der Zwischengewinn des jeweiligen Zielfonds sowie 70 Prozent der Wertsteigerung im letzten Kalenderjahr des jeweiligen Zielfonds (mindestens jedoch 6 Prozent des Rücknahmepreises) als steuerpflichtiger Ertrag auf der Ebene des Fonds angesetzt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist zudem bestrebt Besteuerungsgrundlagen außerhalb des § 5 Abs. 1 InvStG (wie insbesondere den Aktiengewinn, den Immobiliengewinn und den Zwischengewinn) bekannt zu machen.

12. EU-Zinsrichtlinie / Zinsinformationsverordnung

Die Zinsinformationsverordnung (nachfolgend „ZIV"), mit der die EU-Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL. EU Nr. L 157 S. 38 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen umgesetzt wird, soll grenzüberschreitend die effektive Besteuerung von Zinserträgen natürlicher Personen im Gebiet der EU sicherstellen. Mit einigen Drittstaaten (insbesondere mit der Schweiz, Liechtenstein, Channel Islands, Monaco und Andorra) hat die EU Abkommen abgeschlossen, die der EU-Zinsrichtlinie weitgehend entsprechen.

Dazu werden grundsätzlich Zinserträge, die eine im europäischen Ausland oder bestimmten Drittstaaten ansässige natürliche Person von einem deutschen Kreditinstitut (das insoweit als Zahlstelle handelt) gutgeschrieben erhält, von dem deutschen Kreditinstitut an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) und von dort aus letztlich an die ausländischen Wohnsitzfinanzämter gemeldet.

Entsprechend werden grundsätzlich Zinserträge, die eine natürliche Person in Deutschland von einem ausländischen Kreditinstitut im europäischen Ausland oder in bestimmten Drittstaaten erhält, von der ausländischen Bank letztlich an das deutsche Wohnsitzfinanzamt gemeldet. Alternativ behalten einige ausländische Staaten Quellensteuern ein, die in Deutschland anrechenbar sind.

Konkret betroffen sind folglich die innerhalb der EU bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ein Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

Unter anderem Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer in Höhe von 35 Prozent einzubehalten. Der Anleger erhält im Rahmen der steuerlichen Dokumentation eine Bescheinigung, mit der er sich die abgezogenen Quellensteuern im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anrechnen lassen kann.

Alternativ hat der Privatanleger die Möglichkeit, sich vom Steuerabzug im Ausland befreien zu lassen, indem er eine Ermächtigung zur freiwilligen Offenlegung seiner Zinserträge gegenüber der ausländischen Bank abgibt, die es dem Institut gestattet, auf den Steuerabzug zu verzichten und stattdessen die Erträge an die gesetzlich vorgegebenen Finanzbehörden zu melden.

Nach der ZIV ist von der Gesellschaft für den Fonds anzugeben, ob er der ZIV unterliegt (in scope) oder nicht (out of scope).

Für diese Beurteilung enthält die ZIV zwei wesentliche Anlagegrenzen.

- Wenn das Vermögen des Fonds aus höchstens 15 Prozent Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztlich auf die von der Gesellschaft gemeldeten Daten zurückgreifen, keine Meldungen an das Bundeszentralamt für Steuern zu versenden. Ansonsten löst die Überschreitung der 15 Prozent-Grenze eine Meldepflicht der Zahlstellen an das Bundeszentralamt für Steuern über den in der Ausschüttung enthaltenen Zinsanteil aus.
- Bei Überschreiten der 25 Prozent-Grenze ist der in der Rückgabe oder Veräußerung der Fondsanteile enthaltene Zinsanteil zu melden. Ist der Fonds ein ausschüttender, so ist zusätzlich im Falle der Ausschüttung der darin enthaltene Zinsanteil an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Handelt es sich um einen thesaurierenden Fonds, erfolgt eine Meldung konsequenterweise nur im Falle der Rückgabe oder Veräußerung des Fondsanteils.

13. Grunderwerbsteuer

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

14. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Seit 1. September 2003 ist in Österreich das Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Kraft. Durch dieses Gesetz wurde in Österreich eine beschränkte Steuerpflicht für jene Gewinne eingeführt, die ein ausländischer Anleger über einen Offenen Immobilienfonds aus österreichischen Immobilien erzielt. Besteuert werden die laufenden Bewirtschaftungsgewinne aus der Vermietung und die aus der jährlichen Bewertung resultierenden Wertzuwächse der österreichischen Immobilien. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht in Österreich ist der einzelne Anleger, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in Österreich hat. Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz für diese Einkünfte in Österreich 25 Prozent. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr insgesamt maximal 2.000 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.

15. 3-Prozent-Steuer in Frankreich

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

Sofern das Sondervermögen in französische Immobilen investiert ist, 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 Anteilsinhaber benannt werden, die zum 1. Januar eines Jahres an dem Sondervermögen zu 1 Prozent oder mehr beteiligt waren, um von dieser Steuer dennoch befreit zu werden.

Die Anzahl der Anteile, die zum 1. Januar eines Jahres 1 Prozent des Sondervermögens entspricht, können 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 an diesem Immobilien-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. Die vorgenannte Erklärung ist zu adressieren an die Union Investment Real Estate GmbH, Steuerabteilung Fonds, Valentinskamp 70/ EMPORIO, D 20355 Hamburg.

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.

Investmentsteuerreform

Das Investmentsteuerreformgesetz sieht grundsätzlich vor, dass ab 2018 bei Fonds bestimmte inländische Erträge (Dividenden / Mieten / Veräußerungsgewinne aus Immobilien) bereits auf Ebene des Fonds besteuert werden sollen. Ferner sollen nach dem Investmentsteuerreformgesetz auf Ebene des Anlegers Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus dem Verkauf von Fondsanteilen unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen grundsätzlich steuerpflichtig sein.

Die Teilfreistellungen sollen ein Ausgleich für die Vorbelastung auf der Fondsebene sein, so dass Anleger unter bestimmten Voraussetzungen einen pauschalen Teil der vom Fonds erwirtschafteten Erträge steuerfrei erhalten. Dieser Mechanismus gewährleistet allerdings nicht, dass in jedem Einzelfall ein vollständiger Ausgleich geschaffen wird.

Zum 31.12.2017 soll unabhängig vom tatsächlichen Geschäftsjahresende des Fonds für steuerliche Zwecke ein (Rumpf-)Geschäftsjahr als beendet gelten. Hierdurch können ausschüttungsgleiche Erträge zum 31.12.2017 als zugeflossen gelten. Zu diesem Zeitpunkt sollen auch die Fondsanteile der Anleger als veräußert und am 1.1.2018 als wieder angeschafft gelten. Ein Gewinn im Sinne des Investmentsteuerreformgesetzes aus dem fiktiven Verkauf der Anteile soll jedoch erst im Zeitpunkt der tatsächlichen Veräußerung der Anteile bei den Anlegern als zugeflossen gelten.

Jahres-/Halbjahresberichte und Wirtschaftsprüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei Union Investment, 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 beschriebenem Wege bezogen werden.

Zusammenfassende Übersicht für übliche betriebliche Anlegergruppen

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der steuerlichen Folgen für übliche Anlegergruppen. Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Anrechenbare ausländische Quellensteuern können auf der Ebene des Investmentfonds als Werbungskosten abgezogen werden; in diesem Fall ist keine Anrechnung auf der Ebene des Anlegers möglich. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Nichtveranlagungsbescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden. Aus Vereinfachungsgründen werden dabei sämtliche Ausschüttungen und Thesaurierungen ohne Steuerabzug als Abstandnahme bezeichnet.

<table>
<tr><th>Thesaurierte oder ausgeschüttete</th><th>Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge</th><th>Deutsche Dividenden</th><th>Ausländische Dividenden</th></tr>
<tr><td>Inländische Anleger</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Einzelunternehmer</td><td colspan="2">Kapitalertragsteuer:
25%</td><td>Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td>Materielle Besteuerung:
Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.</td><td colspan="2">Materielle Besteuerung:
Gewerbesteuer auf 100% der Dividenden; Einkommensteuer auf 60% der Dividenden, sofern es sich nicht um REIT-Dividenden oder um Dividenden aus niedrig besteuerten Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)</td><td>Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25%</td><td>Kapitalertragsteuer:
25%</td><td>Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td>materielle Besteuerung:
Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.</td><td>materielle Besteuerung:
Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer</td><td>materielle Besteuerung:
Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind</td><td colspan="3">Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3">materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten</td><td>Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme</td><td>Kapitalertragsteuer:
25%</td><td>Kapitalertragsteuer:
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="2">materielle Besteuerung:
Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.</td><td>materielle Besteuerung:
Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ausländische Quellensteuer ist bis zum DBA-Höchstsatz anrechenbar oder bei der Ermittlung der Einkünfte abziehbar.</td></tr>
</table>

Thesaurierte oder ausgeschüttete	Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge	Deutsche Dividenden	Ausländische Dividenden
Inländische Anleger			
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme materielle Besteuerung: Steuerfrei		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme materielle Besteuerung: Steuerfrei	Kapitalertragsteuer: 15% materielle Besteuerung: Steuerabzug wirkt definitiv	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme materielle Besteuerung: Steuerfrei

<table>
<tr><th>Thesaurierte oder ausgeschüttete</th><th>Zinsen, Gewinne aus dem Verkauf von schlechten Kapitalforderungen und sonstige Erträge</th><th>Deutsche Dividenden</th><th>Ausländische Dividenden</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Gewerbliche Personengesellschaften</td><td colspan="2"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
25%</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>materielle Besteuerung:</u>
Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Vermögensverwaltende Personengesellschaften</td><td colspan="3"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
25%</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>materielle Besteuerung:</u>
Auf der Ebene der Personengesellschaft fällt keine Gewerbesteuer an. Die Einkünfte aus der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ausländische Anleger</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
25%; ggf. Ermäßigung auf DBA-Höchstsatz möglich durch einen Antrag auf Quellensteuererstattung, der beim Bundeszentralamt für Steuern zu stellen ist; soweit keine Quellensteuererstattung erreicht wird, wirkt der Steuerabzug definitiv.</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>materielle Besteuerung:</u>
Der Anleger wird mit den deutschen Dividenden, den deutschen Mieterträgen und Erträgen aus der Veräußerung deutscher Immobilien innerhalb der 10-Jahresfrist beschränkt steuerpflichtig. Durch die Abgabe einer Steuererklärung in Deutschland kann er hinsichtlich der mit Kapitalertragsteuern belasteten deutschen Mieten und Gewinnen aus der Veräußerung deutscher Immobilien eine Erstattung erhalten (die Kapitelertragsteuer gilt als Vorauszahlung, der Körperschaftsteuersatz in Deutschland beträgt nur 15 %). Ansonsten richtet sich die materielle Besteuerung nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.</td></tr>
</table>

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termin-geschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien
Inländische Anleger		
Einzelunternehmer	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer und Gewerbesteuer; die Gewerbesteuer wird auf die Einkommensteuer angerechnet, ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.	Materielle Besteuerung: Einkommensteuer auf 60% der Veräußerungsgewinne, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuerter Kapital-Investitionsgesell-schaften handelt; gewerbesteuerfrei.
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.	materielle Besteuerung: Steuerfrei, sofern es sich nicht um Gewinne aus dem Verkauf von REIT-Aktien oder aus dem Verkauf niedrig besteuerter Kapital-Investitionsgesellschaften handelt; für Zwecke der Körperschaftsteuer gelten 5% der steuerfreien Gewinne als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben.
Lebens- und Kranken-versicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.	
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; ggf. können ausländische Quellensteuern angerechnet oder abgezogen werden.	
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Steuerfrei	
Gewerbliche Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaften fällt ggf. Gewerbesteuer an. Insoweit kommt es grundsätzlich nicht zu einer Belastung mit Gewerbesteuer auf der Ebene der Mitunternehmer. Für Zwecke der Einkommen- oder Körperschaftsteuer werden die Einkünfte der Personengesellschaft einheitlich und gesondert festgestellt. Die Mitunternehmer haben diese Einkünfte nach den Regeln zu versteuern, die gelten würden, wenn sie unmittelbar an dem Fonds beteiligt wären. Bei Mitunternehmern, die nicht dem Körperschaftsteuergesetz unterliegen, wird die anteilig auf den Mitunternehmer entfallende Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer angerechnet.	

Ausgeschüttete	Gewinne aus dem Verkauf guter Kapitalforderungen und Termin-geschäftsgewinne	Gewinne aus dem Verkauf von Aktien
Vermögensverwaltende Personengesellschaften	Kapitalertragsteuer: 25%	
	materielle Besteuerung: Auf der Ebene der Personengesellschaft wird keine Gewerbesteuer erhoben. Die Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer und ggf. der Gewerbesteuer auf der Anlegerebene, wobei dieselben Besteuerungsfolgen eintreten als hätten die Gesellschafter unmittelbar in den Fonds investiert.	
Ausländische Anleger	Kapitalertragsteuer: Abstandnahme	
	materielle Besteuerung: Die materielle Besteuerung richtet sich nach den Regeln des Sitzstaates des Anlegers.	

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 UniImmo: Global (WKN: 980555 / ISIN: DE0009805556) wurde am 1. April 2004 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 bei Errichtung des Sondervermögens werden ausschließlich in Globalurkunden verbrieft. Diese Globalurkunden werden bei einer Wertpapiersammelbank verwahrt. Ein Anspruch des Anlegers auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Der Erwerb von Anteilen ist nur bei Depotverwahrung möglich.

Anteilklassen

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

Verwahrstelle

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

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

Sitz: Frankfurt am Main

gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 3.646 Millionen

Eigenmittel:
EUR 16.555 Millionen

(Stand: 31. Dezember 2015)

Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht.

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 Vermögenswerte des Sondervermögens selbst auf Unterverwahrer ausgelagert werden. Diese dürfen mit Zustimmung der Verwahrstelle ihrerseits weitere Unterverwahrer einsetzen. Die Verwahrstelle hat insbesondere die Deutsche Wertpapier-Service Bank AG, 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 in Anspruch genommen werden können:

- attrax S.A., Luxemburg
- BNP Paribas Securities services S.C.A., Zweigniederlassung Athen
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., Zweigniederlassung Madrid
- BNP Paribas Securities Services S.C.A., Frankreich
- BNP Paribas Securities services S.C.A., Zweigniederlassung Mailand
- Bank Handlowy w Warszawie S.A.
- Citibank N.A., Budapest plc
- Citibank N.A., Prag plc
- Clearstream Banking AG, Frankfurt
- Clearstream Banking S.A., Luxemburg
- Deutsche Bank AS, Istanbul
- Euroclear S.A./ N.V., Brüssel
- FirstRand Bank Ltd., Johannesburg
- HSBC Corp. Ltd., Hong Kong
- LuxCSD S.A., Luxemburg
- Raiffeisen Bank International AG, Wien
- The Bank of New York Mellon SA/NV Brüssel
- The Bank of New York Mellon Corporation, New York

Die zuvor aufgeführten Unterverwahrer können von der Verwahrstelle mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände beauftragt werden. Es können jedoch nur Unterverwahrer mit Sitz in denjeni-

gen 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 Dienstleiter, insbesondere im IT-Bereich.

Besondere Risikohinweise zum Fonds

Bei dem Fonds sind erhöhte Kursschwankungen und Verlustrisiken bei Vermögensanlagen in Schwellen- bzw. Entwicklungsländern möglich.

Grundsätzlich besteht eine – unabhängig von einer Mindestanlagesumme, aber unter Berücksichtigung ggfs. bestehender, gesetzlicher Mindesthalte- oder Kündigungsfristen - bewertungstägliche Rücknahme von Anteilen an diesem Sondervermögen. Eine befristete Rücknahmeaussetzung ist im Ausnahmefall aber möglich. Es besteht zudem die Möglichkeit einer eingeschränkten bzw. fehlenden Handelbarkeit von Vermögensgegenständen im Fonds, die auch zu erhöhten Kursschwankungen führen kann.

Risikoklasse des Sondervermögens

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

Anlageziel

Der Fonds kann weltweit in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investieren.

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

Die Gesellschaft investiert an entwicklungsfähigen Standorten in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien, wie Geschäfts- und Bürogebäude für Verwaltung, Handel und Dienstleistungen und Hotels. 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 des Allgemeinen Teils „Anlagebedingungen und deren Änderungen“ enthalten. Über aktuelle Modifizierungen der Anlageziele unterrichtet der jeweilige Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen eignet sich für risikoscheue Anleger, die in Sachwerte investieren wollen und dabei ein mäßiges 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 Verkaufsprospekts „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.

Die im Rahmen der wesentlichen Anlegerinformationen für den Fonds veröffentlichten Halteempfehlungen wurden auf der Grundlage von vergangenheitsbezogenen Daten ermittelt. Dabei wurden auch anfallende Ausgabeaufschläge in die Betrachtung mit einbezogen. Die daraus abgeleitete Halteempfehlung kann folglich nur eine Indikation und keine Garantie für einen etwaigen Anlageerfolg in der Zukunft darstellen. Aufgrund von Immobilien- und Kapitalmarktentwicklungen kann es trotz Einhaltung der empfohlenen Halteempfehlung zu Verlusten kommen.

Die erwerbbaren Anlagegegenstände im Einzelnen

Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien 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 der Bestimmung 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, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 Prozent des Sondervermögens.

2. 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

   a) eine angemessene regionale Streuung der Immobilien gewährleistet ist,

   b) in diesen Staaten die freie Übertragbarkeit der Immobilien gewährleistet und der Kapitalverkehr nicht beschränkt ist sowie

   c) 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.

3. 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 Derivateeinsatz 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 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 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 „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 Marktrisikopotential 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 Derivatgeschäfte 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 Derivateeinsatzes jederzeit vom einfachen zum 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 Gegengeschäfts (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.

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 Derivatgeschäfte 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.

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

Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte

Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen auch Derivatgeschäfte tätigen, die auf einer für das Sondervermögen erwerbbaren 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 Derivatgeschäfte zu deren Absicherung

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

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

Die 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.

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 „Die erwerbbaren Anlagegegenstände im Einzelnen“ 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 festgeleg-

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

Rücknahmeabschlag

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

Kosten

1. Verwaltungsvergütung:

   Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,00 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird.

   Derzeit wird für das Sondervermögen eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,8 Prozent des Durchschnittswertes 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 1,00 Prozent des Kauf- bzw. 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 2,00 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 2,00 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 1,00 Prozent der Bau- und Baunebenkosten.

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

   Derzeit wird für das Sondervermögen eine pauschale Vergütung in Höhe von 49 Prozent der Erträge aus diesen Geschäften erhoben.

4. Pauschalgebühr:

   Die Gesellschaft erhält aus dem Sondervermögen eine Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,20 Prozent p.a. des Sondervermögens. Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen jederzeit entnommen werden.

   Derzeit wird für das Sondervermögen eine Pauschalgebühr in Höhe von 0,125 Prozent p.a. 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 Durchschnittswertes 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 1,30 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

Geschäftsjahr und Ertragsverwendung

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 31. März ei-

nes Jahres. Die Jahresberichte erscheinen jeweils zum 31. März; die Halbjahresberichte zum 30. September.

Ertragsverwendung

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

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.

Weitere Auslagerungen

Die Durchführung des Immobilien-Asset-Managements für die französischen Liegenschaften des Fonds wurden an die Union Investment Real Estate France SAS, Paris, Frankreich, ausgelagert; die Durchführung des Immobilien-Asset-Managements für Liegenschaften im Raum Asia/Pacific wurde an die Union Investment Real Estate Asia/Pacific Pte. Ltd., Singapur, ausgelagert.

Aus der vorgenannten Auslagerung 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 Outsourcingsteuerung 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.

Allgemeine Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, (nachstehend „Gesellschaft" genannt) 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-Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (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 von Sondervermögen an. Über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anleger werden von ihr Urkunden (Anteilscheine) ausgestellt.
3. Die Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft.
4. 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" unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen „Allgemeinen Anlagebedingungen" und den „Besonderen 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 „Allgemeinen Anlagebedingungen" und den „Besonderen 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 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 Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.
5. Die Gesellschaft ist ermächtigt, der Verwahrstelle nach Maßgabe des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB die Möglichkeit einer Haftungsbefreiung für das Abhandenkommen von Finanzinstrumenten, die von einem Unterverwahrer verwahrt werden, einzuräumen. Sofern die Verwahrstelle von dieser Möglichkeit Gebrauch macht, können von der Gesellschaft Ersatzansprüche wegen des Abhandenkommens von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten gegen den jeweiligen Unterverwahrer anstelle der Verwahrstelle geltend gemacht werden.

§ 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 ihres Bestellungszeitraums und ihrer 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 „Allgemeinen Anlagebedingungen" und den „Besonderen Anlagebedingungen" übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden internen Bewertungsrichtlinie. Zeitnah haben die externen Bewerter insbesondere zu bewerten:
   a) sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen" nichts anderes vorsehen, einmal vierteljährlich die zum Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
   b) die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien.
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, diese 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 gewähren, wenn sie an dieser für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist. Dieses Darlehen darf 50 Prozent der Verkehrswerte der im Eigentum der Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilie nicht überschreiten.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. 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 Ausstellergrenzen

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 „Allgemeinen Anlagebedingungen" und den „Besonderen Anlagebedingungen" festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den „Besonderen Vertragsbedingungen" 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, 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, 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.
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 und Geldmarktinstrumente einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers 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 Aussteller 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.
5. Bei ein- und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 Prozent 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, den Europäischen Gemeinschaften, 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 Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Ausstellers nach Maßgabe des § 208 KAGB überschritten werden, sofern die „Besonderen Anlagebedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller 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.
8. 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. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten gemäß § 200 Absatz 2 KAGB ein Wertpapier-Darlehen nur auf unbestimmte Zeit 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 von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder
   c) im Wege eines 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 Wertpapiersammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Anlagebedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 200 und 201 KAGB abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist und von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens 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 50 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 260 Absatz 3 Nummer 3 KAGB nicht überschritten wird; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30 Prozent. Soweit ein Immobilien-Sondervermögen erst nach dem 8. April 2011 gegründet wurde, gilt abweichend von Satz 1, dass der zulässige Prozentsatz der Kreditaufnahme maximal 30 Prozent beträgt. 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 Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien 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 Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Soweit die „Besonderen Anlagebedingungen" keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, dürfen die jeweiligen Belastungen insgesamt 50 Prozent des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten; ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Prozentsatz nur noch 30 Prozent. Soweit ein Immobilien-Sondervermögen erst nach dem 1. Juli 2011 gegründet wurde, gilt abweichend von Satz 3, dass der zulässige Prozentsatz der Kreditaufnahme maximal 30 Prozent beträgt. 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. Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
   a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem anderen Immobilien-Sondervermögen, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, umzutauschen oder,
   b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
4. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

§ 11 Anteilscheine

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
2. Die Anteile können verschiedene Ausgestaltungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeabschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Anlagebedingungen" festgelegt.
3. Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Verwahrstelle. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Verwahrstelle auf.
4. Die Anteile sind übertragbar. Mit der Übertragung eines Anteilscheines gehen die in ihm verbrieften Rechte über. Der Gesellschaft gegenüber gilt in jedem Falle der Inhaber des Anteilscheines als der Berechtigte.
5. Sofern die Rechte der Anleger bei der Errichtung des Sondervermögens oder die Rechte der Anleger einer Anteilklasse bei Einführung der Anteilklasse nicht in einer Globalurkunde, sondern in einzelnen Anteilscheinen oder in Mehrfachurkunden verbrieft werden sollen, erfolgt die Festlegung in den „Besonderen Anlagebedingungen".

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die „Besonderen Anlagebedingungen" nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe 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.

3. Die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, ist ausschließlich nach Maßgabe von Satz 2 möglich. 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 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. Die Rückgabe von Anteilen, die Anleger vor dem 22. Juli 2013 erworben haben, ist weiterhin nach Maßgabe der Bestimmungen in Absatz 4 und 5 möglich.
4. Vorbehaltlich des Absatzes 5 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmetermin verlangen, soweit die Anteilrücknahme 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger nicht übersteigt. Bei Anteilrückgaben nach Satz 1 hat der Anleger gegenüber seiner depotführenden Stelle eine Erklärung abzugeben, dass der Wert der von ihm zurückgegebenen Anteile insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt und keine weiteren Verfügungen über Anteile am betreffenden Immobilien-Sondervermögen im selben Kalenderhalbjahr vorliegen.
5. Anteilrückgaben sind, soweit sie 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr für einen Anleger übersteigen, 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 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. Soweit Anleger Anteile vor Änderung der Anlagebedingungen zum Zwecke der Anpassung an das Investmentgesetz in der ab dem 8. April 2011 geltenden Fassung erworben haben, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten gemäß Absatz 5 Satz 1 als erfüllt.
6. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
7. 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).
8. 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 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.
9. 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 7 und Absatz 8 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.
10. 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 erfor-

derlich 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 wird der Wert der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Inventarwert) zu den in Absatz 5 genannten Zeitpunkten 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 hinzugerechnet 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. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilsabrufs- bzw. Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 5 zur Anwendung kommen, ist der Abrechnungsstichtag 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 §§ 101, 247 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 Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag 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 in den wesentlichen Anlegerinformationen 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 zurückgenommen 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 10 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 ist verpflichtet, die Verwaltung des Sonder-

vermögens auf Verlangen der Bundesanstalt zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung ein Volumen 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 kann die Verwahrstelle die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
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 Absatz 1 entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die „Allgemeinen Anlagebedingungen" und die „Besonderen Anlagebedingungen" ändern, wenn diese nach der Änderung der Vertragsbedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und der „Besonderen Anlagebedingungen" nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die „Allgemeinen Anlagebedingungen" und die „Besonderen Anlagebedingungen" ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder
   a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Sondervermögen umtauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von derselben Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder
   b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.
2. Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und die „Besonderen Anlagebedingungen" , einschließlich des Anhanges zu den „Besonderen Anlagebedingungen", bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt. Soweit die Änderungen nach Satz 1 Anlagegrundsätze des Sondervermögens betreffen, bedürfen sie der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-treten hinzuweisen. Im Falle von Kostenänderungen im Sinne des§ 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 KAGB oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der „Allgemeinen Anlagebedingungen" und der „Besonderen Anlagebedingungen" und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 163 Absatz 4 KAGB zu übermitteln.
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 drei Monaten nach der entsprechenden Bekanntmachung.

§ 18 Erfüllungsort, Gerichtsstand

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

Besondere Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, (nachstehend „Gesellschaft" genannt) für das von der Gesellschaft verwaltete Immobilien-Sondervermögen

UniImmo: Global

Diese „Besonderen Anlagebedingungen" gelten nur in Verbindung mit den für Immobilien-Sondervermögen von der Gesellschaft aufgestellten „Allgemeinen Vertragsbedingungen".

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen 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 Sondervermögens;
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 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, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen hinsichtlich der unter Absatz 1 Buchstaben b), c), und e) sowie Absatz 2 genannten Immobilien sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 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 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 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 den folgenden

rechtswirksam geschlossenen Vereinbarungen erforderlichen Mittel:

aa) aus Grundstückskaufverträgen und aus Darlehensverträgen, die für die bevorstehenden Anlagen in bestimmten Immobilien und für bestimmte Baumaßnahmen erforderlich werden,

bb) sowie aus Bauverträgen,

sofern die Verbindlichkeiten in den folgenden zwei Jahren fällig werden.

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. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.

2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus 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, 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 Marktrisikos 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 „Allgemeinen und Besonderen 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 vom einfachen zum qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel zum qualifizierten Ansatz bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt), die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch un-

verzüglich 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

Alle Anteile haben gleiche Rechte; verschiedene Anteilklassen gemäß § 11 Absatz 2 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" werden nicht gebildet.

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, einen niedrigeren oder keinen Aufschlag zu berechnen. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.
3. Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 3, 4 und 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" werden Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, die bis 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag eingegangen sind, zu dem für diesen Wertermittlungstag gemäß Absatz 1 ermittelten Ausgabe- oder Rücknahmepreis 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. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.
4. Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 3, 4 und 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" werden Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, die nach 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag oder einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, eingegangen sind, am folgenden Wertermittlungstag berücksichtigt (Wertermittlungstag + 1) und werden mit dem für diesen Wertermittlungstag + 1 ermittelten Ausgabe- oder Rücknahmepreis 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. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.
5. Anteilrückgaben gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" werden am ersten Bewertungstag nach Ablauf der jeweils nach § 12 Absatz 3 Satz 2 bzw. Absatz 5 der „Allgemeinen Anlagebedingungen" einzuhaltenden Frist zu dem an diesem Bewertungstag gemäß Absatz 1 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.

§ 10 Kosten

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 1,00 Prozent des Durchschnittswertes 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 eine niedrigere Verwaltungsvergütung zu berechnen oder von der Berechnung einer Verwaltungsvergütung abzusehen.
2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, so kann die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,00 Prozent des Kauf- bzw. 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 2,00 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 2,00 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 1,00 Prozent der Bau- und Baunebenkosten.
3. Ferner erhält die Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften für Rechnung des Fonds eine pauschale Vergütung in Höhe von bis zu 49 Prozent der

Erträge 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 Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,20 Prozent p.a. des Sondervermögens. Die Pauschalgebühr deckt nachfolgende Vergütungen und Aufwendungen ab, die dem Sondervermögen nicht separat belastet werden:
   a) Vergütung der Verwahrstelle;
   b) bankübliche Depot- 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 und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
   e) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
   f) Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
   g) Kosten für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
   h) Kosten im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling).

   Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen jederzeit entnommen werden.

Vergütungen, die 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 Durchschnittswertes 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 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 und anderer Sachverständiger;
   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) 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 entstehende Steuern.

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 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 Ziffern 1, 4 und 5 als Vergütungen entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,30 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.

9. Die Regelungen unter Ziffern 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 Ziffer 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 Ziffern 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 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. 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 Rücknahmeabschläge 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 Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Ertragsverwendung, Informationspflichten, Geschäftsjahr und Namensänderung

§ 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 (Schlussausschüttung). Darüber hinaus behält sich die Gesellschaft vor, unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vorzunehmen: 15. März, 15. September, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft.
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. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. 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.
6. 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. Über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, informiert die Gesellschaft den Anleger unverzüglich mittels dauerhaftem Datenträger gemäß § 167 KAGB und durch Veröffentlichung im Internet.

§ 13 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens beginnt am 1. April und endet am 31. März des darauf folgenden Kalenderjahres.

§ 14 Namensänderung

Die Namensbezeichnung für das Sondervermögen DIFA-Global wurde in UniImmo: Global geändert.

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 UniImmo: Global erworben werden dürfen.

Staat	Erwerb bis zu % des Sondervermögens
Europa (außerhalb EU/EWR)	**Insgesamt 60**
Kroatien	25
Ukraine	25
Guernsey	25
Jersey	25
Isle of Man	25
Russland (inkl. asiatische Landesteile)	25
Schweiz	25
Türkei (Inkl. asiatische Landesteile)	40
Amerika	**Insgesamt 60**
Vereinigte Staaten von Amerika	60
Kanada	30
Mexico	30
Argentinien	25
Brasilien	25
Chile	25
Asien / Pazifik	**Insgesamt 60**
Vereinigte Arabische Emirate	25
Vietnam	25
Australien	40
China (inkl. Hongkong)	40
Indien	25
Japan	40
Malaysia	25
Neuseeland	25
Singapur	40
Südkorea	40
Taiwan	25
Thailand	25
Afrika	**Insgesamt 25**
Südafrika	25

Wertentwicklung des Sondervermögens

UniImmo: Global

Absolute Wertentwicklung vergangener Zeiträume bezogen auf volle Kalenderjahre (Stand 31.12.2015)

Zeiträume	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
in Prozent	**2,97**	**8,80**	**9,38**	**33,98**

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 entnommen werden.

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

Die von Union Investment Real Estate GmbH verwalteten Sondervermögen*)

UniImmo: Deutschland	(1966)
UniImmo: Europa	(1985)
UniImmo: Global	(2004)
UniInstitutional European Real Estate	(2004)
UniInstitutional German Real Estate	(2012)

sowie ein Immobilien-Spezialfonds

*) Angabe in Klammern: Jahr der Fondsauflegung

Angaben zu: Kapitalverwaltungsgesellschaft, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Externe Bewerter und Gremien sowie Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
D-20304 Hamburg
Valentinskamp 70/ EMPORIO
D-20355 Hamburg

Stammkapital / Grundkapital
am 31. Dezember 2015:
EUR 10,226 Mio.

Eigenmittel
am 31. Dezember 2015:
EUR 106,334 Mio.

Registergericht:
Amtsgericht Hamburg HRB 110793

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

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)
Dr. Frank Billand
Martin Brühl
Volker Noack

Externe Bewerter

Bestandsbewerter:

Dipl.-Ing. Carsten Ackermann
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Dortmund

Dipl.-Betriebswirt Birger Ehrenberg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Mainz

Dipl.-Ing. Florian Lehn
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Dipl.-Ing. Hartmut Nuxoll
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Düsseldorf

Dipl.-Ing. Thomas Kraft
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Stuttgart

Dipl. Kaufmann Manfred Sterlepper
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Frankfurt

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr,
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Berlin

Dipl.- Ing. Stephan Wicht
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Mainz

Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirtsch.-Ing. Tobias Gilich
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Hannover

Dipl.-Betriebswirt Peter Jagel
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Dipl.-Ing. Michael Buschmann
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Düsseldorf

Dipl.-Kaufmann Stefan Brönner
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Ankaufsbewerter:

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Braunschweig

Dipl.-Ing. Bernd Astl
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Dipl.-Ing. Florian Dietrich
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Darmstadt

Dipl.-Ing/ Dipl.-Wirt.-Ing. Bernd Fischer-Werth
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Wiesbaden

Dipl.-Sachverständiger Carsten Fritsch
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Frankfurt

Dipl.-Sachverständiger Reinhard Möller
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Kassel

Dipl.-Kaufmann Peter Roßbach
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Dipl.-Ing. Michael Schlarb
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Essen

Dipl.-Volkswirt/Dipl.-Sachverständiger Carsten Troff,
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,
Hamburg

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

Aufsichtsrat

Jens Wilhelm
Vorsitzender
(Mitglied des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG
Frankfurt am Main)

Prof. Dr. Raimond Maurer
(Johann Wolfgang Goethe-Universität
Frankfurt am Main)

Hans-Joachim Reinke
Stellvertretender Vorsitzender
(Vorsitzender des Vorstandes der
Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt am Main)

Angaben zu Geschäftsführern und Aufsichtsräten

Dr. Reinhard Kutscher ist stellvertretender Vorsitzender im Aufsichtsrat der Union Investment Institutional Property GmbH.

Herr Brühl ist President of the Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS.

Volker Noack ist Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate Asia Pacific Pte Ltd., Geschäftsführer der DIFA Shopping Mall Management (Shanghai) Co., Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bühl Einkaufscenter Aktiengesellschaft, Wien.

Jens Wilhelm ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Institutional Property GmbH, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Privatfonds GmbH, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Quoniam Asset Management GmbH und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Real Estate Austria AG.

Hans Joachim Reinke ist Vorsitzender des Verwaltungsrates der Union Investment Luxembourg S.A., Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Privatfonds GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Service Bank AG, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Institutional GmbH und stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Union Investment Austria GmbH.

Stand:
1. November 2016, soweit nicht anders angegeben.

Angaben zu Auslagerungen an gruppenexterne Unternehmen

Liste der Verwaltungsaufgaben für den UniImmo: Global, die an gruppenexterne Unternehmen übertragen wurden.
(Stand: 1. August 2016)

Unternehmen	Anschrift	Tätigkeit / Aufgabe
State Street Bank International GmbH	Brienner Str. 59, 80333 München	Collateral Managment
Aoyama Sogo Accounting Firm Co. Ltd. (ASA)	6th Floor, Hulic Kamiyacho Building, 3-13, Toranomon 4-chrome, Minato-ku, 0000 Tokio, Japan	Mietenbuchhaltung im Rahmen des Property Managements für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Aoyama Sogo Licensed Tax Accountants´ Corporation (AST)	6th Floor, Hulic Kamiyacho Building, 3-13, Toranomon 4-chrome, Minato-ku, 0000 Tokio, Japan	Tax-Management im Rahmen des Property Managements für Liegenschaften eines Immobilienfonds
CB Richard Ellis Pte. Ltd	CBRE Pte. Ltd, 6 Battery Road #32-01, Singapore 049909	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
CB Richard Ellis Inc.	4365 Executive Drive, Suite 1600, CA 92121 San Diego, USA	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Hines Interests S.A. de C.V.	Torre del Angel, Paseo de la Reforma, 350 P.B., Colonia Juarez, Mexico City	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Jones Lang LaSalle Americas Inc.	One Front Street, Suite 1100, San Francisco, CA 94111 USA	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Lincoln Property Company	101 Constitution Avenue, NW, Suite 325 East, Washington, DC 20001, USA	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Lincoln Property Company	2000 McKinney Avenue, TX 75201 Dallas, USA	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Metzler Realty Advisors Inc.	00 Fifth Avenue, 61st Floor, Seattle, WA 98104-5071 (USA)	Asset Management für Liegenschaften (USA) eines Immobilienfonds
Prelios Immobilien Management GmbH	Erik-Blumenfeld-Platz 27 b, 22587 Hamburg	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Sierra Italy S.r.L.	Corso Garibaldi 86, 20121 Mailand, Italien	Property Management / Centermanagement für Liegenschaften eines Immobilienfonds
STEP Stuttgarter Engineering Park GmbH	Wankelstraße 12, 70563 Stuttgart	Objektmanagement
STRABAG Property and Facility Services GmbH	Bleichstraße 52, 60313 Frankfurt/M.	Property Management für Liegenschaften eines Immobilienfonds
Touchstone Capital Management Co. Ltd.	1-7-1 Akasaka, Minato-ku, 107-0052 Tokio, Japan	Asset- und Property Management für Liegenschaften (Tokio Japan) eines Immobilienfonds

Union Investment Real Estate GmbH
Postfach 30 11 99
20304 Hamburg
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg

Telefon 069 58998-6060
Telefax 069 58998-9000

Besuchen Sie unsere Webseite:
realestate.union-investment.de

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Union Investment