

Verkaufsprospekt einschließlich Vertragsbedingungen

für das Sondervermögen mit der Bezeichnung:

Unilmmo: Global



Kapitalanlagegesellschaft:
Union Investment Real Estate GmbH
Stand: 15. August 2013

Inhaltsverzeichnis

Das Investmentgesetz (nachfolgend „InvG“) schreibt u.a. vor, dass für Anteile an deutschen Immobilien-Sondervermögen ein Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen erstellt und dem Publikum zugänglich zu machen ist. Vor Ihnen liegen der Verkaufsprospekt und die Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, (nachstehend „Gesellschaft“ oder „Union Investment“ genannt) für das von ihr aufgelegte und nachfolgend genannte Immobilien-Sondervermögen (nachstehend „Sondervermögen“ genannt):

Unilmmo: Global

Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ in Verbindung mit den „Besonderen Vertragsbedingungen“. Dieser Verkaufsprospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage und ist dem am Erwerb eines Anteils Interessierten zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen und dem letzten Jahres- und Halbjahresbericht vor Vertragsschluss anzubieten.

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 Prospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

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

Dem Vertragsverhältnis zwischen Kapitalanlagegesellschaft und Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gemäß § 18 Absatz 2 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ ist der Sitz der Kapitalanlagegesellschaft Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, sofern der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat. Laut § 123 Absatz 1 InvG sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen. Die Kapitalanlagegesellschaft wird ferner die gesamte Kommunikation mit ihren Anlegern in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Vorschriften des Investmentgesetzes können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) anrufen. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Die Kontaktdaten lauten:

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

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Beteiligten an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32 in 60047 Frankfurt am Main, Tel.: 069/2388-1907 oder -1906, Fax: 069/2388-1919, schlichtung@bundesbank.de, wenden. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.

Der jeweils gültige Jahresbericht bzw. Halbjahresbericht enthält aktuelle Angaben über die Gremien und das haftende Eigenkapital der Union Investment Real Estate GmbH, das haftende Eigenkapital der Depotbank sowie die Angabe über die bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

	Seite
Verkaufsunterlagen, Vertragsbedingungen	3
Kapitalanlagegesellschaft	3
Depotbank	3
Publikums-Sondervermögen	3
Anteilklassen	3
Vertrieb und Vertriebsbeschränkungen	3
Wohilverhaltensregeln	3
Risikoprofil des Fonds	4
Unterschiedliche Darstellung der Risikohinweise und des Risikoprofils der Anteilklassen in den wesentlichen Anlegerinformationen	4
Profil des typischen Anlegers	4
Risikohinweise für das Sondervermögen	4
Sachverständige und Bewertungsverfahren	6
Anlagepolitik und Anlageziele	6
Anlagegegenstände im Einzelnen	6
Anlagegrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente	8
Optionsgeschäfte	8
Terminkontrakte	8
Swaps	9
Swaptions	9
Credit Default Swaps	9
In Wertpapieren verbrieftete Derivate	9
Notierte und nichtnotierte Derivate (OTC-Geschäfte)	9
Immobilien als Basiswert für Derivatgeschäfte	9
Währungsrisiken und Derivatgeschäfte zu deren Absicherung	9
Wertpapier-Darlehen	9
Wertpapier-Pensionsgeschäfte	9
Börsen und Märkte	9
Teilfonds	9
Art und Hauptmerkmale der Anteile	9
Ausgabe von Anteilen und Ausgabestelle	9
Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle	9
Abrechnung bei Anteilausgabe und Anteilrücknahme, Bestätigung über die Auftragsausführung	10
Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises	10
Verfahren bei der Vermögensbewertung	10
Ausgabeaufschlag	11
Rücknahmeaufschlag	11
Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	11
Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	11
Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger	11
Verwaltungs- und sonstige Kosten	12
Angabe einer Gesamtkostenquote	13
Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen	13
Ermittlung der Erträge	13
Ertragsausgleichsverfahren	13
Verwendung der Erträge	13
Wirkung der Ausschüttung auf den Anteilwert	13
Gutschrift der Ausschüttungen	13
Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Sondervermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen	13

	Seite
Delegation von Tätigkeiten	17
Jahres-/Halbjahresberichte, Geschäftsjahr und Abschlussprüfer	17
Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens	17
Belehrung über das Recht des Käufers zum Widerruf nach § 126 InvG (Haustürgeschäfte)	18
Allgemeine Vertragsbedingungen	19
Besondere Vertragsbedingungen	
Unilmmo: Global	22
Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen	25
Die von der Union Investment Real Estate GmbH verwalteten Sondervermögen	26
Angaben zu: Verwaltete Fonds, Kapitalanlagegesellschaft, Depotbank, Vertriebs- und Zahlstellen, Abschlussprüfer, Sachverständigenausschuss, Geschäftsführung, Gesellschafter, Aufsichtsrat	27
Wertentwicklung des Sondervermögens	28

Verkaufsprospekt

Verkaufsunterlagen, Vertragsbedingungen

Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind kostenlos in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich bei der Gesellschaft, bei dem Kundenservice der Union Investment Service Bank AG, Wiesenhüttenstraße 10, 60329 Frankfurt am Main, der Depotbank, sowie den am Schluss des Prospektes 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 der Union Investment, Tel.: 069 58998-6060, E-Mail: service@union-investment.de in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich. Die Gesellschaft hat zudem Verfahren geschaffen, um mögliche Beschwerden von Anteilhabern angemessen und prompt zu bearbeiten. Nähere Informationen zu diesen Verfahren können auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de eingesehen oder direkt bei der Gesellschaft angefordert werden.

Die Vertragsbedingungen des Sondervermögens sind in diesem Prospekt abgedruckt.

Die Vertragsbedingungen können von der Gesellschaft geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Vertragsbedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Vertragsbedingungen 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 Kapitalanlagegesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder
- b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurücknimmt.

Änderungen der Vertragsbedingungen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer Wirtschafts- oder Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de oder unter privatkunden.union-investment.de bekannt gemacht.

Wenn die Änderungen Vergütungen und Aufwendungsersatzungen betreffen, die aus dem Sondervermögen entnommen werden dürfen, oder die Anlagegrundsätze des Sondervermögens oder wesentliche Anlegerrechte, werden die Anleger außerdem über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form informiert. 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 Tag nach ihrer Bekanntgabe im Bundesanzeiger in Kraft. Im Fall der Änderungen von Regelungen zu den Vergütungen und Aufwendungsersatzungen treten diese drei Monate nach Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft. Wenn solche Änderungen den Anleger begünstigen, kann mit Zustimmung der BaFin ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden. Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens treten ebenfalls frühestens drei Monate nach Bekanntmachung in Kraft.

Kapitalanlagegesellschaft

Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Investmentgesetzes (InvG) 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“.

Weitere Angaben über die Gesellschafter, über die Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung, über das gezeichnete und eingezahlte Kapital, das haftende Eigenkapital der Gesellschaft und der Depotbank gemäß § 10 KWG, des Sachverständigenausschusses sowie weitere von der Gesellschaft verwaltete Fonds finden Sie am Schluss dieses Prospektes. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahres- bzw. Halbjahresberichten entnommen werden.

Depotbank

Für das Sondervermögen Unilmmo: Global hat die WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Ludwig-Erhard-Allee 20, 40227 Düsseldorf, das Amt der Depotbank übernommen. Die Depotbank ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht; ihre Haupttätigkeit ist das Einlagen-, Kredit-, Geld- und Wertpapiergeschäft. Weitere Angaben zur Depotbank finden Sie am Schluss dieses Prospektes.

Die Depotbank ist mit der laufenden Überwachung des Bestandes an Immobilien, Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften und der sonstigen nicht verwahrfähigen Vermögensgegenstände und der Verwahrung der zum Sondervermögen gehörenden Bankguthaben, soweit diese nicht bei anderen Kreditinstituten angelegt sind, Geldmarktinstrumente, Wertpapiere und Investmentanteile, die im Rahmen der Liquiditätshaltung gehalten werden, beauftragt. Dies entspricht den Regelungen des InvG, das eine Trennung der Verwaltung und Verwahrung des Sondervermögens vorsieht.

Die Wertpapiere und Einlagezertifikate des Sondervermögens werden von der Depotbank in Sperrdepots verwahrt, soweit sie nicht bei anderen Verwahrern in Sperrdepots gehalten werden. Die Bankguthaben des Sondervermögens werden von der Depotbank auf Sperrkonten gehalten, soweit sie nicht bei anderen Kreditinstituten auf Sperrkonten verwahrt werden. Zur Sicherung der Interessen der Anleger ist bei jeder Veräußerung oder Belastung einer Immobilie die Zustimmung der Depotbank erforderlich. Die Depotbank hat darüber hinaus zu prüfen, ob die Anlage auf Sperrkonten oder Sperrdepots eines anderen Kreditinstitutes, einer Wertpapierfirma oder eines anderen Verwahrers mit dem InvG und den Vertragsbedingungen 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 Depotbank eingetragen. Verfügungen über Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank 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 Depotbank 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 Depotbank. Verfügungen der Immobilien-Gesellschaft über Immobilien sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Satzung der Immobilien-Gesellschaft bedürfen der Zustimmung der Depotbank, sofern die Gesellschaft eine Mehrheitsbeteiligung an der Immobilien-Gesellschaft hält.

Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorzunehmen sowie die Ermittlung des Wertes des Sondervermögens und des Anteils durch die Gesellschaft zu kontrollieren.

Sie hat ferner dafür zu sorgen, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt. Des Weiteren hat die Depotbank dafür zu sorgen, dass die Erträge des Sondervermögens gemäß den Vorschriften des InvG und den Vertragsbedingungen verwendet werden und die zur Ausschüttung bestimmten Erträge auszuzahlen.

Publikums-Sondervermögen

Das Sondervermögen trägt die Bezeichnung Unilmmo: Global und wurde am 1. April 2004 für unbestimmte Zeit aufgelegt.

Die zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Gesellschaft, die sie treuhänderisch für die Anleger verwaltet. Die Anleger sind an den Vermögensgegen-

ständen des Sondervermögens entsprechend der Anzahl ihrer Anteile als Gläubiger nach Bruchteilen beteiligt.

Anteilklassen

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

Vertrieb und Vertriebsbeschränkungen

Der Fonds ist vornehmlich für private Anleger konzipiert. Die Mindestanlagesumme beträgt 50 Euro. Die Gesellschaft behält sich vor, die Annahme von Großorders entweder abzulehnen oder nur auf Grundlage einer gesonderten Vereinbarung zu akzeptieren.

Dieser Verkaufsprospekt, die in ihm genannten Informationen und die Fonds der Union Investment Real Estate GmbH sind aufgrund US-aufsichtsrechtlicher Beschränkungen nicht für den Vertrieb in den USA oder an bzw. zugunsten von US-Bürgern bestimmt. Mit US-Bürgern sind Personen gemeint, die Staatsangehörige der USA sind oder dort ihren Wohnsitz haben und/oder dort steuerpflichtig sind. US-Bürgern können auch Personen- oder Kapitalgesellschaften sein, die gemäß den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, Territoriums oder einer US-Besitzung gegründet werden.

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 Kapitalanlage- 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 von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de oder unter privatkunden.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 von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de oder unter privatkunden.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 so genannte „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 Anteilsumsätze einerseits regelmäßig beobachtet und ausgewertet, andererseits wurden interne Regelungen für Mitarbeiter der Gesellschaft erlassen, die eine Veräußerung von Fondsanteilen innerhalb von kurzen Zeiträumen verbieten.

Risikoprofil des Fonds

Die bestehende Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens drückt die Gesellschaft in den nachfolgenden Risikoklassen aus:

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

Die Gesellschaft hat den Fonds Unilmmo: Global der zweitniedrigsten von insgesamt fünf Risikoklassen zugeordnet, damit weist der Fonds ein mäßiges Risiko auf. Darüber hinaus werden für den Zeitraum der Ansparphase von Ansparplänen des Fonds, die regelmäßig zum Erwerb von Fondsanteilen führen, diese im Vergleich zu einem einzelnen Anteilscheinwerb des Fonds generell um eine Risikoklasse niedriger eingestuft.

Die Zuordnung zu einer Risikoklasse erfolgt auf Basis eines Modells, bei dem die Risikofaktoren eines Fonds auf der Grundlage der in diesem Prospekt beschriebenen Anlagepolitik und der in einem Fonds enthaltenen Risiken berücksichtigt werden. Hierbei werden jedoch nicht alle potenziell möglichen Risiken (siehe hierzu die Risikohinweise in diesem Verkaufsprospekt, insbesondere unter der Überschrift „Vermögensgegenstände im Einzelnen, Anlagepolitik und Anlageziele“) 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 Schlüssel-personenrisiko. 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), Leverage-Risiko (Risiko im Zusammenhang mit Derivatgeschäften), Liquiditätsrisiko, Risiko eines marktgegenläufigen Verhaltens.

Für jedes Sondervermögen wird 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 keine Aussage über tatsächlich eintretende Wertverluste oder Wertzuwächse getroffen werden.

Unterschiedliche Darstellung der Risikohinweise und des Risikoprofils der Anteilsklassen in den wesentlichen Anlegerinformationen

In den „wesentlichen Anlegerinformationen“ für den Fonds, welche aufgrund der Umsetzung der Verordnung Nr. 583/2010 der Europäischen Kommission ab 01.07.2011 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 Immobilieninvestitionen und der Beteiligung an den Immobilien-Gesellschaften zu bezeichnen.

Die unter „Risikoprofil des Fonds“ im Verkaufsprospekt ausgewiesene Einschätzung zum Risikoprofil eines Sondervermögens ist nicht vergleichbar mit der Bezeichnung der wesentlichen Risiken und Chancen unter „Risiko- und Ertragsprofil“ in den wesentlichen Anlegerinformationen.

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.

Profil des typischen Anlegers

Das Sondervermögen Unilmmo: Global 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 Kapitel „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“ sowie „Rücknahmeaussetzung“.

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

Die im Rahmen der wesentlichen Anlegerinformationen für Immobilien-Sondervermögen 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.

Risikohinweise für das Sondervermögen

Wesentliche Risiken der Fondsanlage

- Schwankungen des Fondsanteilwerts

Die Offenen Immobilienfonds gehören zur Anlagegruppe der Investmentfonds und weisen im historischen Vergleich zu vielen anderen Geldanlagen eine merklich geringere Volatilität in der Wertentwicklung auf. Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens investiert, enthalten neben den Chancen auf Wertsteigerung auch Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Schwankungen entstehen bei Offenen Immobilienfonds unter anderem durch unterschiedliche Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Auch negative Wertentwicklungen sind möglich. Veräußert der Anleger Anteile des Sondervermögens zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Sondervermögen befind-

lichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Sondervermögen investierte Geld nicht vollständig zurück. Obwohl jedes Sondervermögen stetige Wertzuwächse anstrebt, können diese nicht garantiert werden. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

- Beeinflussung der individuellen Performance 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 Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

- Aussetzung der Anteilrücknahme

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.

Die Gesellschaft ist 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 Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ in diesem Verkaufsprospekt sowie § 12 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“). Bei einer Aussetzung der Rücknahme wegen Liquiditätsmangels kann die Gesellschaft weitere Anteile ausgeben.

Der Erwerb von Anteilen ist nicht durch eine Höchstanzahl begrenzt. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile erfordern. Im Fall einer Aussetzung der Anteilrücknahme kann es sein, dass der Anteilwert sinkt; 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 die Kapitel „Auflösung des Sondervermögens“ und „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“), 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 ihm ggf. wesentliche Teile des investierten Kapitals für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen.

Der Gesellschaft wird die Anteile erst nach der Wiederaufnahme der Anteilrücknahme zu dem dann jeweils gültigen Rücknahmepreis zurück zu nehmen.

- Auflösung oder Verschmelzung

Der Gesellschaft steht das Recht zu, die Verwaltung des Sondervermögens zu kündigen. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen nach Kündigung der Verwaltung ganz auflösen. Das Sondervermögen geht dann auf die Depotbank über. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen zudem mit einem anderen Sondervermögen verschmelzen. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Bei dem Übergang des Sondervermögens auf die Depotbank können Steuern anfallen.

- Rechtliches und steuerliches Risiko

Eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Fonds für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) kann auf Anlegerebene eine steuerlich grundsätzlich nachteilige Korrektur zur Folge haben. In diesem Fall kann der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen haben, 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 zu Gute kommt.

Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Auf Fondsebene können sich Risiken, etwa auf Grund von steuerlichen Außenprüfungen, Änderungen von Steuergesetzen und der Rechtsprechung ergeben. Diese können sich auf den Anteilsspreis auswirken.

Besondere Risikohinweise zum Sondervermögen

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

Grundsätzlich besteht eine börsentägliche Rücknahme von Anteilen am Sondervermögen Unilmmo: Global. 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.

Risiko der Änderung der Risikoklasse

Der Anleger hat damit zu rechnen, dass die ausgewiesene Risikoklasse eines Fonds sich jederzeit ändern kann. Auf die Ausführungen im Kapitel "Risikoprofil des Fonds" wird verwiesen.

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

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilswert 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.

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. 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. Auch Terrorismusrisiken werden durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und dies wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten 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 der 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 Verfallungsrisiko sowie etwaige technische Erschwernisse, einschließlich des Transferrisikos bei laufenden Erträgen oder Veräußerungserlösen, in Betracht zu ziehen. Bei der Anlage in Fremdwährung und bei Geschäften in Fremdwährung bestehen Währungsrisiken und -risiken.

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Mängelansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die das Sondervermögen haftet.

Beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind Risiken, die sich aus der Gesellschaftsform ergeben, Risiken im Zusammenhang mit dem möglichen Ausfall von Gesellschaftern und Risiken der Änderung der steuerrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilien-Gesellschaften ihren Sitz im Ausland haben. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Schließlich kann es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichenden liquiden Sekundärmarkt fehlen.

Immobilieninvestitionen im Ausland werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Da das Sondervermögen im Ausland steuerpflichtig ist, können die Darlehenszinsen dort steuerlich geltend gemacht werden. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung, wie sie bei Inlandsakquisitionen vorherrschend ist. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen - im Ausland häufig der Fall - eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten, die im Inland der Regelfall sind. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

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. Kapitel „Rücknahmeaussetzung“), 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 möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung.

Realisiert sich eines oder mehrere der oben beschriebenen Risiken der Immobilieninvestition, so besteht die Möglichkeit dass der zuständige Sachverständigenausschuss 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 Anteilswert ergeben. Zwar versucht die Gesellschaft dies durch die Auswahl attraktiver und chancenreicher Immobilien zu vermeiden, aufgrund der Bewertung der Immobilien durch die unabhängig agierenden Sachverständigenausschüsse kann auf die Bewertung von Immobilien jedoch kein Einfluss genommen werden.

Liquiditätsrisiken und wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

• Liquiditätsrisiken

Die Liquidität von Offenen Immobilienfonds ist aufgrund unterschiedlich hoher Mittelzu- und -abflüsse Schwankungen ausgesetzt.

Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Fonds beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind. Die Gesellschaft kann dann verpflichtet sein, die Rücknahme der Anteile befristet zu verweigern und auszusetzen (vgl. Kapitel „Risikohinweise – Aussetzung der Anteilrücknahme“ sowie § 12 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“), wenn bei umfangreichen Rücknahmeverlangen die Bankguthaben und der Erlös 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.

In Folge von kurzfristig stark ansteigenden Mittelzuflüssen kann es zu einer Erhöhung der Fondsliquidität kommen, die sich in Zeiten niedriger Zinsen belastend auf die Rendite auswirken kann. Denn naturgemäß nimmt die Umschichtung von liquiden Mitteln in Immobilien einige Zeit in Anspruch.

• Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage

Sofern das Sondervermögen im Rahmen seiner Liquiditätsanlagen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente oder Investmentanteile hält, ist zu beachten, dass diese Anlagen neben den Chancen auf Wertsteigerungen 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.

Festverzinsliche Wertpapiere werden in ihrer Kursentwicklung von den Entwicklungen des Kapitalmarktes beeinflusst, d. h. bei steigenden Kapitalmarktzinsen werden festverzinsliche Wertpapiere Kursverluste erleiden. Diese Kursänderungen sind auch abhängig von den Laufzeiten festverzinslicher Wertpapiere. In der Regel haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten; dafür sind in der Regel geringere Renditen zu erwarten. Bei Liquiditätsanlagen in ausländischer Währung sind zusätzliche Wechselkursrisiken und Transferrisiken zu beachten.

Für Sondervermögen, die ihrerseits in Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente investieren, gelten die vorstehend aufgeführten Risiken entsprechend.

Es besteht die Möglichkeit, dass Investmentvermögen, an denen das Sondervermögen Anteile erwirbt, zeitweise die Rücknahme aussetzen. Dann ist die Gesellschaft daran gehindert, die Anteile an dem anderen Fonds zu veräußern, indem sie sie gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Depotbank des anderen Fonds zurückgibt. Die Gesellschaft informiert den am Erwerb eines Anteils des Fonds Interessierten sowie alle bestehenden Anteilinhaber, ob dieser in erwünschener Höhe in Zielfondsanteile investiert ist, die ihrerseits zur Zeit die Rücknahme der Anteile ausgesetzt haben. Entsprechende Informationen sind bei Union Investment, Tel.: 069 58998-6060, E-Mail: service@union-investment.de in elektronischer oder schriftlicher Form erhältlich oder können der Homepage von Union Investment im Internet unter realestate.union-investment.de oder unter privatkunden.union-investment.de entnommen werden.

Aktien enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerung auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Aktien kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen oder Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

Für den Fonds dürfen auch Vermögensgegenstände erworben werden, die nicht zum Handel an Börsen oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind. Der Erwerb derartiger Vermögensgegenstände ist mit der Gefahr von Illiquiditätsprämien verbunden, die sich in deutlichen Preisschwankungen der Vermögensgegenstände im Fonds ausdrücken können, so dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann.

Wesentliche Risiken aus Absicherungs- und Wertpapier-Pensionsgeschäften

- Beim Kauf einer Verkaufsoption

Beim Kauf einer Verkaufsoption besteht das Risiko, 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.

- Terminkontrakte

Sofern die Gesellschaft Terminkontrakte 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 Glatstellung 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 (Glatstellung) mit Kosten verbunden sind.

- Verlustrisiken bei Derivatgeschäften

Da den Gewinnchancen aus Geschäften mit Derivaten hohe Verlustrisiken gegenüberstehen, müssen die Anleger zur Kenntnis nehmen, dass

- die z. B. aus Termingeschäften erworbenen befristeten Rechte verfallen oder eine Wertminderung erleiden können;
- das Verlustrisiko nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen kann;
- Geschäfte, mit denen die Risiken aus eingegangenen Derivatgeschäften ausgeschlossen oder eingeschränkt werden sollen, möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden können;
- sich das Verlustrisiko erhöht, wenn zur Erfüllung von Verpflichtungen aus Derivatgeschäften Kredit in Anspruch genommen wird oder die Verpflichtung aus Derivatgeschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung oder eine Rechnungseinheit lautet.

Bei der Ausübung von Derivatgeschäften, die aus einer Kombination zweier Grundformen bestehen (z. B. Optionsgeschäfte auf Finanzterminkontrakte) können zusätzliche Risiken entstehen, die sich nach dem dann zu Stande gekommenen Kontrakt richten und weit über dem ursprünglichen Einsatz z. B. in Gestalt des für ein Optionsgeschäft gezahlten Preises liegen können.

- Zusätzliche Risiken bei OTC-Geschäften

- es fehlt ein organisierter Markt, was zu Problemen bei der Veräußerung des am OTC-Markt erworbenen Derivates an Dritte führen kann; eine Glatstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäfts kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

Die Risiken sind bei Derivatgeschäften je nach der für das Sondervermögen übernommenen Position unterschiedlich groß.

Dementsprechend können die Verluste des Sondervermögens

- sich auf den z. B. für ein Optionsrecht gezahlten Preis beschränken;
- weit über die gestellten Sicherheiten (z. B. Einschüsse) hinausgehen und zusätzliche Sicherheiten erfordern;
- zu einer Verschuldung führen und damit das Sondervermögen belasten, ohne dass das Verlustrisiko stets im Voraus bestimmbar ist.

- Wesentliche Risiken bei Wertpapier-Pensionsgeschäften

Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen.

Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurück zu übertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

Sachverständige und Bewertungsverfahren

- Sachverständigenausschüsse

Die Gesellschaft hat für die Bewertung der Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss zu bestellen, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied besteht. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, überparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen.

Der Sachverständigenausschuss handelt unabhängig und unterliegt keinen Weisungen der Kapitalanlagegesellschaft.

Die Gesellschaft hat zwei Ausschüsse bestellt, die die gesamten Immobilien des Sondervermögens bewerten. Die Bestellung jedes Sachverständigen erfolgt grundsätzlich für drei Kalenderjahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung. Ein Sachverständiger darf für die Gesellschaft in einem Ausschuss nur bis zum Ablauf des zweiten auf seine erstmalige Bestellung folgenden Kalenderjahres ununterbrochen tätig sein. Dieser Zeitraum kann von der Gesellschaft anschließend dreimal um jeweils ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn die Einnahmen des Sachverständigen aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Sachverständigenausschusses oder aus anderen Tätigkeiten für die Gesellschaft in dem vorletzten Jahr des jeweils erlaubten Tätigkeitszeitraums 30 Prozent seiner Gesamteinnahmen nicht überschritten haben und der Sachverständige dies der Gesellschaft durch eine entsprechende Erklärung im letzten Jahr des erlaubten Tätigkeitszeitraums bestätigt hat. Nach Ablauf des gesetzlich erlaubten Beststellungszeitraums darf ein Sachverständiger zwei Jahre lang nicht Mitglied eines Sachverständigenausschusses sein. Anschließend kann er erneut bestellt werden. Eine Geschäftsordnung regelt die Tätigkeit der von der Gesellschaft bestellten Sachverständigenausschüsse. Die Gutachten werden nach Maßgabe der Geschäftsordnung vom jeweiligen Ausschuss erstellt.

Ein Sachverständigenausschuss hat insbesondere zu bewerten:

- Vierteljährlich die zu einem Sondervermögen gehörenden bzw. im Eigentum einer Immobilien-Gesellschaft stehenden Immobilien;
- die zur Veräußerung durch die Gesellschaft oder durch eine Immobilien-Gesellschaft vorgesehenen Immobilien, soweit das letzte angefertigte Gutachten nicht mehr als aktuell anzusehen ist.

Ferner hat der Sachverständigenausschuss nach Bestellung eines Erbbaurechts innerhalb von zwei Monaten den Wert des Grundstücks neu festzustellen.

- Bewertung vor Ankauf

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 einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Absatz 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurde und die aus dem Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

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 einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Absatz 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

Eine zum Sondervermögen gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem Sachverständigen im Sinne des § 77 Absatz 2 Satz 2 InvG, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bestätigt wurde.

- Bewertungsmethode

Der Sachverständigenausschuss oder der für die Ankaufsbewertung zuständige Sachverständige 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 dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung des Ausschusses erforderlich und/oder zweckmäßig erscheint.

Im Regelfall wird der Verkehrswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt hier zusammen mit dem Bodenwert den Ertragswert des Grundstückes (Verkehrswert).

Das Verfahren zur Berechnung des Ertragswertes der baulichen Anlagen basiert auf den marktüblich erzielbaren Mieterträgen, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich kalkulatorischer Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie eines kalkulatorischen Mietausfallwagnisses und der Bodenwertverzinsung gekürzt werden. Der so errechnete Jahresreinertrag wird mit einem Faktor multipliziert, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der aus Jahresreinertrag und Vervielfältiger entstandene Wert der baulichen Anlagen ergibt zusammen mit dem gesondert ermittelten Bodenwert den Ertragswert des Grundstückes (Verkehrswert). Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussende Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Nähere Angaben zu den mit der Bewertung verbundenen Risiken können dem Kapitel „Wesentliche Risiken aus der Immobilieninvestitionen, der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und der Belastung mit einem Erbbaurecht“ entnommen werden.

Angaben über die Zusammensetzung der Sachverständigenausschüsse finden Sie am Schluss dieses Prospektes. Änderungen der Zusammensetzung werden in den jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichten bekannt gemacht.

Anlagepolitik und Anlageziele

Das Sondervermögen UniImmo: Global 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.

Über aktuelle Modifizierungen der Anlageziele unterrichtet der jeweilige Jahres- bzw. Halbjahresbericht.

Anlagegegenstände im Einzelnen

- Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien erwerben:

- Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
- Grundstücke im Zustand der Bebauung;
- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Bestimmung a) bestimmt und geeignet sind;
- Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
- andere Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts.

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 Vertragsbedingungen“ 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 Depotbank 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 Vertragsbedingungen“ 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.

- 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 Vertragsbedingungen unmittelbar für das Sondervermögen erworben werden dürfen (vgl. §§ 1 und 2 der „Besonderen Vertragsbedingungen“), 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 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 vorgesehen.

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 § 50 InvG oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Absatz 1 Satz 2 InvG, die nach ihren Vertragsbedingungen 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 Wertpapiere, soweit diese einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreiten;
- und zusätzlich Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 47 Absatz 1 Nr. 1 und 2 InvG 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 (§§ 66, 49 InvG) nur bei Kreditinstituten mit Sitz in einem Staat der Europäischen Union

(„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.

- 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 zugelassen Börsen zum Handel zugelassen oder an einem der von der BaFin zugelassen organisierten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind,
3. wenn sie von den Europäischen Gemeinschaften, dem Bund, einem Sondervermögen des Bundes, einem Land, einem anderen Mitgliedstaat oder einer anderen zentralstaatlichen, regionalen oder lokalen Gebietskörperschaft oder von der Zentralbank eines Mitgliedstaats der EU, der Europäischen Zentralbank oder der Europäischen Investitionsbank, einem Drittstaat oder, sofern dieser ein Bundesstaat ist, einem Gliedstaat dieses Bundesstaates oder von einer internationalen öffentlich-rechtlichen Einrichtung, der mindestens ein Mitgliedstaat der EU angehört, begeben oder garantiert werden,
4. wenn sie von einem Unternehmen begeben werden, dessen Wertpapiere auf den unter Nummern 1 und 2 bezeichneten Märkten gehandelt werden,
5. wenn sie von einem Kreditinstitut, das nach dem Europäischen Gemeinschaftsrecht festgelegten Kriterien einer Aufsicht unterstellt ist, oder einem Kreditinstitut, das Aufsichtsbestimmungen, die nach Auffassung der BaFin denjenigen des Gemeinschaftsrechts gleichwertig sind, unterliegt und diese einhält, begeben oder garantiert werden,
6. wenn sie von anderen Emittenten begeben werden und es sich bei dem jeweiligen Emittenten handelt
 - a) um ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 10 Millionen Euro, das seinen Jahresabschluss nach den Vorschriften der Vierten Richtlinie 78/660/EWG des Rates vom 25. Juli 1978 über den Jahresabschluss von Gesellschaften bestimmter Rechtsformen, zuletzt geändert durch Artikel 49 der Richtlinie 2006/43/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006, erstellt und veröffentlicht, oder
 - b) um einen Rechtsträger, der innerhalb einer eine oder mehrere börsennotierte Gesellschaften umfassenden Unternehmensgruppe für die Finanzierung dieser Gruppe zuständig ist, oder
 - c) um einen Rechtsträger, der die wertpapiermäßige Unterlegung von Verbindlichkeiten durch Nutzung einer von der Bank eingeräumten Kreditlinie finanzieren soll. Für die wertpapiermäßige Unterlegung und die von der Bank eingeräumte Kreditlinie gilt Artikel 7 der Richtlinie 2007/16/EG.

Sämtliche genannten Geldmarktinstrumente dürfen nur erworben werden, wenn sie die Voraussetzungen des Artikels 4 Absätze 1 und 2 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllen. Für Geldmarktinstrumente im Sinne der Ziffern 1 Nr. 1 und 2 gilt zusätzlich Artikel 4 Absatz 3 der Richtlinie 2007/16/EG.

Für Geldmarktinstrumente im Sinne der Ziffern Nr. 3 bis 6 muss ein ausreichender Einlagen- und Anlegerschutz bestehen, z. B. in Form eines Investmentgrade-Ratings, und zusätzlich die Kriterien des Artikels 5 der Richtlinie 2007/16/EG erfüllt sein. Als „Investmentgrade“ bezeichnet man eine Benotung mit „BBB“ bzw. „Baa“ oder besser im Rahmen der Kreditwürdigkeits-Prüfung durch eine Rating-Agentur. Für den Erwerb von Geldmarktinstrumenten

umenten, 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

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 des Wertpapiere und Geldmarktinstrumente diese Aussteller 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen.

Bei ein und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in eine Kombination aus folgenden Vermögensgegenständen angelegt werden:

- von dieser Einrichtung begebene Wertpapiere und Geldmarktinstrumente,
- Einlagen bei dieser Einrichtung,
- Anrechnungsbeträge für das Kontrahentenrisiko der mit dieser Einrichtung eingegangenen Geschäfte in Derivaten, Wertpapierdarlehen und Wertpapierpensionsgeschäften.

Bei öffentlichen Ausstellern im Sinne des § 60 Absatz 2 InvG (vgl. unten) 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, Europäische Gemeinschaften, 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 50 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, soweit die Kreditaufnahme mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Wert nur noch 30 Prozent. 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 Depotbank 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 Depotbank 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 50 Prozent des Verkehrswertes aller in dem Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Ab dem 1. Januar 2015 beträgt der zulässige Wert nur noch 30 Prozent. Erbbauzinsen und Belastungen im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen 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 hat für den Derivateinsatz des Sondervermögens Unilmmo: Global den einfachen Ansatz 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 Vertragsbedingungen“,
- Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Vertragsbedingungen“ 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 Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 2 Absatz 1 „Besondere Vertragsbedingungen“, 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 vom 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 Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1

„Besondere Vertragsbedingungen“, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen.

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

Andere, komplexere Derivate mit den oben genannten Basiswerten dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze für den Einsatz der Derivate wendet die Gesellschaft den einfachen Ansatz im Sinne der Derivate-Verordnung an.

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 InvG und die Derivate-Verordnung sehen 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 grundsätzlich nicht in Frage.

Die Gesellschaft kann hinsichtlich des Derivateinsatzes 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 einem 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 einem anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben, als auch so genannte over-the-counter (OTC)-Geschäfte.

Geschäfte, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassene oder in einem anderen organisierten Markt einbezogene Derivate zum Gegenstand haben (OTC-Geschäfte), dürfen nur mit geeigneten Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge getätigt werden. Die besonderen Risiken dieser individuellen Geschäfte liegen im Fehlen eines organisierten Marktes und damit der Veräußerungsmöglichkeit an Dritte. Eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein.

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 der EU, dem EWR oder einem Drittstaat mit vergleichbarem 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 erwerblichen 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 so genannten Transferrisiko unterliegen. Die Gesellschaft darf zur Währungskursicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen und Mietforderungen für Rechnung des Sondervermögens Derivatgeschäfte auf der Basis von Währungen oder Wechselkursen tätigen.

Diese Währungskursicherungsgeschäfte, die in der Regel nur Teile des Sondervermögens absichern, dienen dazu, Währungskursrisiken zu vermindern. Sie können aber nicht ausschließen, dass Währungskursänderungen trotz möglicher Kursicherungsgeschäfte die Entwicklung des Sondervermögens negativ beeinflussen. Die bei Währungskursicherungsgeschäften 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.

Wertpapier-Darlehen

Die im Sondervermögen vorhandenen Wertpapiere können darlehensweise gegen marktgerechtes Entgelt an Dritte (Darlehensnehmer) übertragen werden. Hierbei kann der gesamte Bestand an Wertpapieren des Sondervermögens auf unbestimmte Zeit als Wertpapier-Darlehen übertragen werden. Die Gesellschaft hat in diesem Fall eine jederzeitige Kündigungsmöglichkeit, wobei vertraglich vereinbart ist, dass Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge nach erfolgter Kündigung innerhalb von fünf Börsentagen dem Sondervermögen zurückübertragen werden. Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, nach Beendigung des Darlehens oder durch Kündigung, Wertpapiere gleicher Art, Güte und Menge zurückzuerstatten.

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Zinsen aus den darlehensweise erhaltenen Wertpapieren bei Fälligkeit an die Depotbank für Rechnung des Sondervermögens zu zahlen.

Im Interesse der Risikostreuung ist im Fall der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren vorgesehen, dass alle an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen dürfen. Voraussetzung für die darlehensweise Übertragung der Wertpapiere ist aber, dass vor Übertragung der Wertpapiere dem Sondervermögen ausreichende Sicherheiten gewährt wurden. Hierbei können Guthaben abgetreten oder verpfändet bzw. Wertpapiere verpfändet werden. Diese Guthaben müssen auf Euro oder die Währung lauten, in der die Anteile des Sondervermögens begeben wurden, und bei der Depotbank oder mit ihrer Zustimmung auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten mit Sitz in einem Mitgliedstaat der EU, in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den EWR oder in einem Drittstaat mit gleichwertiger Bankenaufsicht unterhalten werden. Sie können auch in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens angelegt werden. Dies ist auch im Wege eines Pensionsgeschäfts (siehe Kapitel „Wertpapier-Pensionsgeschäfte“) möglich. Diese Sicherheitsleistung ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Wertpapier-Darlehensnehmers zu bestimmen. Sie darf jedoch den Sicherungswert, welcher sich aus dem Kurswert der darlehensweise übertragenen Wertpapiere zusammen mit den zugehörigen Erträgen errechnet, zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags nicht unterschreiten. Die Gesellschaft kann sich auch 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 ge-

währleistet ist. Darüber hinaus ist bei der Abwicklung von Wertpapier-Darlehen über organisierte Systeme die Darlehensnehmer-Grenze von 10 Prozent auf dieses organisierte System nicht anzuwenden.

Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die Gesellschaft kann für das Sondervermögen Wertpapier-Pensionsgeschäfte mit Kreditinstituten und Finanzdienstleistungsinstituten mit einer Höchstlaufzeit von 12 Monaten abschließen. Dabei kann sie sowohl Wertpapiere des Sondervermögens im Rahmen der Grenze für die Kreditaufnahme auf einen Pensionsnehmer übertragen und so vorübergehend Liquidität beschaffen, als auch Wertpapiere im Rahmen der Grenze für Bankguthaben und Geldmarktpapiere in Pension nehmen und somit vorübergehend Liquidität anlegen.

Pensionsgeschäfte sind nur in der Form so genannter echter Pensionsgeschäfte zulässig. Bei echten Pensionsgeschäften übernimmt der Pensionsnehmer die Verpflichtung, die Wertpapiere zu einem bestimmten oder vom Pensionsgeber zu bestimmenden Zeitpunkt zurückzuübertragen. Sofern das Sondervermögen als Pensionsgeber tätig wird, trägt das Sondervermögen das Risiko von zwischenzeitlichen Kursverlusten, während das Sondervermögen als Pensionsnehmer aufgrund der Rückübertragungsverpflichtung möglicherweise nicht an zwischenzeitlichen Kurssteigerungen partizipieren kann.

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

Börsen und Märkte

Die Anteile des Sondervermögens werden derzeit weder an Börsen notiert noch in einem organisierten Markt gehandelt noch in diesen einbezogen. Die Anteile werden auch nicht mit Zustimmung der Gesellschaft in organisierten Märkten gehandelt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anteile an anderen Märkten gehandelt werden.

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

Teilfonds

Das Sondervermögen ist nicht Teilfonds einer Umbrella-Konstruktion.

Art und Hauptmerkmale der Anteile

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.

Alle ausgegebenen Anteile haben gleiche Rechte; sie sind nicht mit Stimmrechten ausgestattet.

Ausgabe von Anteilen und Ausgabestelle

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können über die Union Investment Service Bank AG und bei den am Schluss des Prospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen erworben werden.

Sie werden von der Depotbank (Ausgabestelle) zum Ausgabepreis ausgegeben, der dem Inventarwert pro Anteil (Anteilwert) zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Ausgabepreis) entspricht (vgl. hierzu Kapitel „Ausgabeaufschlag“).

Die Mindestanlagensumme für den Unilmmo: Global beträgt 50 Euro.

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.

Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle

Hinweis zu Änderungen der Rückgaberegulungen 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 tretende Kapitalanlagesetzbuch (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 bewertungstägig abgegeben werden.

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Juli 2013 die gemäß KAGB geänderten Rückgaberegeln in den für das Sondervermögen geltenden Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen aufgenommen und die Änderungen im Bundesanzeiger und auf ihrer Internetseite bekannt gemacht. In § 12 Absatz 2a. der Allgemeinen Vertragsbedingungen 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 Depotbank 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 Depotbank.

Die Anleger können grundsätzlich bewertungstägig die Rücknahme von Anteilen verlangen. 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, für Rechnung des Fonds 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 Depotbank 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 Depotbank.

Die Anleger können grundsätzlich bewertungstägig die Rücknahme von Anteilen verlangen. 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, für Rechnung des Fonds 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. Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“) 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. Kapitel „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“), 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. Kapitel „Rücknahme von Anteilen und Rücknahmestelle“) 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 Investmentgesetzes, die Börsentage in Frankfurt am Main sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen. Die genauen Tage, wann von einer Ermittlung des Wertes abgesehen wird, können dem Kapitel „Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises“ entnommen werden.

Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises

Zur Errechnung des Ausgabepreises und des Rücknahmepreises der Anteile ermittelt die Gesellschaft unter Kontrolle der Depotbank bewertungstägig den Wert der zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Sondervermögens (Inventarwert).

Die Division des Inventarwertes durch die Zahl der ausgegebenen 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 Investmentgesetzes, die Börsentage sind, sowie am 24. und 31. Dezember jeden Jahres können die Gesellschaft und die Depotbank von einer Ermittlung des Wertes absehen. Von einer Anteilpreisermittlung wird derzeit an Neujahr, Karfreitag, Ostern, Ostermontag, Maifeiertag, Christi Himmelfahrt, Pfingsten, Pfingstmontag, Fronleichnam, Tag der Deutschen Einheit, Heiligabend, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag sowie Silvester abgesehen.

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

Verfahren bei der Vermögensbewertung

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

Für Immobilien gilt:

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Sachverständigenausschuss festgestellten Wert 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. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht vom Sachverständigenausschuss 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 § 27 Absatz 2 Nr. 1 der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV).

Für im Ausland gelegene Immobilien werden bei der Anteilspreismittlung 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 § 27 Absatz 2 Nr. 2 InvRBV.

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung der Immobilien-Gesellschaften monatliche Vermögensaufstellungen gemäß § 70 InvG zu Grunde gelegt. Die von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien werden spätestens alle drei Monate mit dem vom Sachverständigenausschuss ermittelten Wert in der Vermögensaufstellung berücksichtigt. Spätestens alle 3 Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 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 sind mit dem Wert anzusetzen, der von dem Sachverständigenausschuss des Immobilien-Sondervermögens festgestellt wurde.

Hält die Immobilien-Gesellschaft eine im Ausland gelegene Immobilie, so werden bei der Anteilspreismittlung 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 marktübliche Kaufpreisanpassungen auf Grund latenter Steuerlasten.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 28 InvRBV.

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 plausibler Informationen von einem Emittenten, Kontrahenten oder sonstigen Dritten ermittelt.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände:

Für die Bewertung von **nicht notieren 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 einem 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 Einüsse werden unter Einbeziehung der am Börsentag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Sondervermögens hinzugerechnet.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zusätzlich zugeflossener Zinsen angesetzt.

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

Investmentanteile werden grundsätzlich zum Rücknahmepreis angesetzt.

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

Auf **Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände** werden zu dem unter Zugrundelegung des im Euro-FX-Systems ermittelten Devisenkurses der Währung des Vortages in Euro umgerechnet. Sofern keine Euro-FX-Devisenkurse gestellt werden, wird auf das Mittags-Fixing der Reuters AG um 13:30 Uhr des Vortages zurückgegriffen.

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.

Ausgabeaufschlag

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Anteilwert ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet.

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

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

Der Ausgabeaufschlag stellt im Wesentlichen eine Vergütung für den Vertrieb der Anteile des Sondervermögens dar. Die Gesellschaft kann den Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise zur Abgeltung von Vertriebsleistungen an etwaige vermittelnde Stellen weitergeben.

Rücknahmeabschlag

Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmäßig auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.union-investment.de oder unter privatkunden.union-investment.de veröffentlicht und sind ferner bei der Depotbank verfügbar. Darüber hinaus können die Ausgabe- und Rücknahmepreise auch in einer hinreichend verbreiteten Tages- und Wirtschaftszeitung veröffentlicht werden.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile über die Union Investment Service Bank AG sowie durch die Depotbank erfolgt zum Ausgabepreis (Anteilwert zuzüglich Ausgabeaufschlag) bzw. Rücknahmepreis (Anteilwert) ohne Berechnung zusätzlicher Kosten. Werden Anteile über Dritte zurückgegeben, so können 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 (§ 12 Absatz 6 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

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 für einen Zeitraum von sechs Monaten zu verweigern und auszusetzen (vgl. § 12 Absatz 7 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“).

Reichen nach Ablauf der Frist von sechs Monaten die im Rahmen der Liquidität angelegten Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Vermögensgegenstände (insbesondere Immobilien sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften) des Sondervermögens zu veräußern. Bis zur Veräußerung der Vermögensgegenstände zu angemessenen Bedingungen, längstens bis zu 12 Monaten nach der Aussetzung der Rücknahme, hat die Gesellschaft die Rücknahme weiter zu verweigern. Sind im Sondervermögen hinreichend liquide Mittel vorhanden, nach Berücksichtigung der für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung notwendigen Mittel, hat die Gesellschaft die Anteilrücknahme wieder aufzunehmen.

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 30 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 Verwaltungsverrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Sondervermögen geht auf die Depotbank über, die es abwickelt und den Liquidationserlös an die

Anleger auszahlt (vgl. Kapitel „Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens“)

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 oder unter privatkunden.union-investment.de über die Aussetzung und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen in Papierform oder in elektronischer Form informiert. Nach Wiederaufnahme der Rücknahme wird den Anlegern der dann gültige Rückgabepreis ausbezahlt.

Setzt die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile wegen mangelnder Liquidität aus, können die Anleger durch einen Mehrheitsbeschluss gemäß § 81b InvG in die Veräußerung einzelner Vermögensgegenstände des Sondervermögens einwilligen, auch wenn die Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 81 Absatz 1 Satz 3 InvG 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 oder unter privatkunden.union-investment.de bekannt gemacht.

Verwaltungs- und sonstige Kosten

Vergütungen und Aufwandsersstattungen (Kostenregelungen) aus dem Sondervermögen an Union Investment, die Depotbank 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 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.

Derzeit wird für das Sondervermögen eine Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,8 Prozent des Durchschnittswertes des Sondervermögens erhoben.

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.

Derzeit wird für das Sondervermögen eine pauschale Vergütung für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften in Höhe von 49 Prozent erhoben.

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:

- Vergütung der Depotbank;
- bankübliche Depot- und Lagerstellengebühren für die Verwahrung von Vermögensgegenständen;
- Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
- Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
- Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
- Kosten für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
- Kosten im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling).

Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen jederzeit entnommen werden.

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

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.

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

Aufwendungen

6. Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermittlungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
- Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
- Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
- 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;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
- Kosten sowie jegliche Entgelte, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen;
- im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Depotbank und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwahrung 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 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.

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 Aufwandsersatzes 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 InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögens, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

Neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens bzw. der jeweiligen Anteilklasse wird eine Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet (siehe hierzu auch Kapitel „Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen“). Der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Depotbank und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersstattungen 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 (so genannte Commission Sharing Agreements).

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

Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr zu Lasten des Sondervermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus den Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind, Vergütungen, die an Dritte zu zahlen sind sowie den Aufwendungen, die dem Sondervermögen zusätzlich belastet werden können. Hiervon ausgenommen sind die Kosten und Aufwände, die direkt oder indirekt aus der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie den Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen (vgl. Kapitel „Verwaltungs- und sonstige Kosten“).

Besonderheiten beim Erwerb von Investmentanteilen

Dem Sondervermögen wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Sondervermögens eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Investmentanteile berechnet.

Die Gesellschaft berechnet den jeweiligen 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.

Darüber hinaus sind üblicherweise mittelbar oder unmittelbar von den Anlegern des jeweiligen Sondervermögens Gebühren, Kosten, Provisionen, Steuern, Vergütungen und sonstige Aufwendungen zu tragen, wenn für die Sondervermögen Investmentanteile erworben werden. Hierbei handelt es sich typischerweise um:

- eine Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens;
- eine Vergütung der Depotbank;
- 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 Ertragscheinne;
- gegebenenfalls Kosten für die Ertragschein-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 Rücknahmeaufschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG berechnet worden sind. Ferner wird die Vergütung offen gelegt, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, 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 Rücknahmeaufschläge berechnen.

Sämtliche Vergütungen und Gebühren werden bei der Berechnung der Gesamtkostenquote (siehe Kapitel „Angabe einer Gesamtkostenquote“) berücksichtigt.

Ermittlung der Erträge

Das Sondervermögen erzielt ordentliche Erträge aus Vereinahmen 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 Devisenkursicherungsgeschäften 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. § 8 Absatz 2 InvRBV).

Die Veräußerungsgewinne bzw. Veräußerungsverluste bei Wertpapierverkäufen bzw. bei der Einlösung von Wertpapieren sowie bei Devisenkursicherungsgeschäften 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 (so genannte Durchschnitts- oder Fortschreibungsmethode).

Ertragsausgleichsverfahren

Die Gesellschaft wendet für das Sondervermögen ein so genanntes „Ertragsausgleichsverfahren“ an. Dieses beinhaltet, dass die während des Geschäftsjahres bis zum Kauf oder Verkauf von Anteilen angefallenen anteiligen Erträge (Mieten, Zinsen, etc.), die der Anteilserwerber als Teil des Ausgabepreises bezahlen muss und der Verkäufer von Anteilen als Teil des Rücknahmepreises vergütet erhält, fortlaufend berechnet werden. Bei der Berechnung des Ertragsausgleichs werden auch die angefallenen Aufwendungen sowie der ggf. vorhandene Gewinnvortrag und realisierte Gewinne und Verluste berücksichtigt. Das Ertragsausgleichsverfahren dient dazu, Schwankungen im Verhältnis zwischen Erträgen und sonstigen Vermögensgegenständen auszugleichen, die durch Nettomittelzuflüsse oder Nettomittelabflüsse aufgrund von Anteilverkäufen oder -rückgaben verursacht werden. Denn jeder Nettomittelzufluss liquider Mittel würde andernfalls den Anteil der Erträge am Wert des Sondervermögens verringern, jeder Abfluss ihn vermehren.

Im Ergebnis führt das Ertragsausgleichsverfahren dazu, dass der ausschüttungsfähige Betrag je Anteil nicht durch 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. 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.

Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft schüttet grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge aus den Immobilien, den Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, den Liquiditätsanlagen 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. In

der Rechenschaftsperiode abgegrenzte Erträge auf Liquiditätsanlagen werden ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen.

Von den so ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 Prozent der in Ziffer 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Berechnung der Ausschüttung erfolgt auf der Grundlage der §§ 8 und 9 Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV).

Veräußerungsgewinne können – unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs – ausgeschüttet werden. Veräußerungsgewinne von Wertpapiergattungen können auch dann ausgeschüttet werden, wenn andere Wertpapiergattungen Verluste ausweisen.

Eigengeldzinsen für Bauvorhaben können, sofern sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen halten, ebenfalls für die Ausschüttung verwendet werden.

Die ausschüttbaren Erträge können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens zum Ende eines Geschäftsjahres nicht übersteigt.

Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise – in Sonderfällen auch vollständig – zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Abgesehen von Einbehalten für die Instandsetzung müssen jedoch mindestens 50 Prozent der in Ziffer 1 genannten Erträge ausgeschüttet werden.

Die Ausschüttung erfolgt jährlich kostenfrei innerhalb von vier 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.

Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Sondervermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen

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

Das Sondervermögen ist als Zweckvermögen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit (§ 11 InvStG). Die steuerpflichtigen Erträge des Sondervermögens 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) übersteigen¹⁾.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 Prozent (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die vom Sondervermögen 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.²⁾

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (so genannte 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 (so genannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen 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 Abgeltungssatz 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 Einzelveranlagung bzw. 1.602,- Euro bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen¹⁾.

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 Kapitalanlagegesellschaft 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.

1) Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro. Er setzt sich zusammen aus dem bisherigen Sparerfreibetrag und der Werbungskostenpauschale. Die Abzugsfähigkeit der tatsächlichen Werbungskosten für die betroffenen Einkünfte aus Kapitalvermögen ist hiermit grundsätzlich abgegolten. Nach einer hiervon abweichenden Entscheidung des Finanzgerichts (FG) Baden-Württemberg vom 17. Dezember 2012 (Az. 9 K 1637/10) soll ein Abzug von Werbungskosten in tatsächlicher Höhe aber in den Fällen möglich sein, in denen der Einkommensteuersatz bereits unter Berücksichtigung des Sparer-Pauschbetrags unter dem Abgeltungssatz (25 Prozent) liegt. Gegen dieses Urteil ist derzeit ein Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig. (Az. VIII R 13/13).

2) Gewinne aus dem Verkauf von vor dem 1. Januar 2009 erworbenen Fondsanteilen sind beim Privatanleger steuerfrei, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als ein Jahr beträgt.

1) Der Sparer-Pauschbetrag beträgt ab dem Jahr 2009 bei Einzelveranlagung 801,- Euro und bei Zusammenveranlagung 1.602,- Euro. Er setzt sich zusammen aus dem bisherigen Sparerfreibetrag und der Werbungskostenpauschale. Die Abzugsfähigkeit der tatsächlichen Werbungskosten für die betroffenen Einkünfte aus Kapitalvermögen ist hiermit grundsätzlich abgegolten. Nach einer hiervon abweichenden Entscheidung des Finanzgerichts (FG) Baden-Württemberg vom 17. Dezember 2012 (Az. 9 K 1637/10) soll ein Abzug von Werbungskosten in tatsächlicher Höhe aber in den Fällen möglich sein, in denen der Einkommensteuersatz bereits unter Berücksichtigung des Sparer-Pauschbetrags unter dem Abgeltungssatz (25 Prozent) liegt. Gegen dieses Urteil ist derzeit ein Revisionsverfahren vor dem Bundesfinanzhof anhängig. (Az. VIII R 13/13).

Für den Steuerabzug eines thesaurierenden Sondervermögens stellt das Sondervermögen 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 Kapitalanlagegesellschaft, 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 Einkommensteueranmeldung auf seine persönliche Steuerschuld anrechnen zu lassen.

Werden Anteile ausschüttender Sondervermögen 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 so genannte 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 Sondervermögens 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 Sondervermögens 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 unverbrieftete 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 ggf. 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 wurde.

Gewinne 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 Sondervermögens 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 Sondervermögens, werden diese auf Ebene des Sondervermögens mit steuerlicher Wirkung vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens 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 Sondervermögens endet, bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer des Anlegers ist nicht möglich.

- Substanzaukehrungen

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

Substanzaukehrungen, 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 Sondervermögen, 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 (so genannter 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 unten) 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 (so genannter besitzzeitanteiler Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

- 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 Abgeltungssteuer bereits beim Verkauf ab 2009 für Anteile an

- in- und ausländischen Spezial-Sondervermögen bzw. Spezial-Investment-Aktiengesellschaften;
- anderen Investmentvermögen, bei denen durch Gesetz, Satzung, Gesellschaftsvertrag oder Vertragsbedingungen die Beteiligung natürlicher Personen von der Sachkunde des Anlegers abhängig ist;
- anderen Investmentvermögen, bei denen für eine Beteiligung eine Mindestanlage summe von 100.000 Euro oder mehr vorgeschrieben ist.

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 Anlage summe sich tatsächlich auf einen Betrag in Höhe von mindestens 100.000 Euro beläuft, sowohl unterstellt werden kann, dass eine Mindestanlage summe 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 jedes Sondervermögen, 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 steuerpflichtig¹⁾. 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 Sondervermögens 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 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 Sondervermögens 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 ganz²⁾ (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 Sondervermögens 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 1.3.2013 dem Sondervermögen zugeflossene oder als zugeflossene 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 steuer-

frei (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 28.2.2013 dem Sondervermögen aus der Direktanlage zugeflossene oder als zugeflossene 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 gewerbsteuerpflichtigen Anlegern sind die zum Teil einkommensteuerfreien bzw. körperschaftsteuerfreien Dividenden-erträge für Zwecke der Ermittlung des Gewerbeertrags wieder hinzuzurechnen, nicht aber wieder zu kürzen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung können Dividenden von ausländischen (Immobilien-) Kapitalgesellschaften als so genannte 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 mit Ende des Wirtschaftsjahres der Personengesellschaft auf der Ebene des Sondervermögens 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 Sondervermögens, werden diese steuerlich auf Ebene des Sondervermögens vorgetragen. Diese können auf Ebene des Sondervermögens 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 Sondervermögens endet bzw. die Ausschüttung für das Geschäftsjahr des Sondervermögens erfolgt, für das die negativen steuerlichen Erträge auf Ebene des Sondervermögens verrechnet werden. Eine frühere Geltendmachung bei der Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer des Anlegers ist nicht möglich.

- Substanzaukehrungen

Substanzaukehrungen (z. B. in Form von Bauzinsen) sind nicht steuerbar. Dies bedeutet für einen bilanzierenden Anleger, dass die Substanzaukehrungen 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 Substanzaukehrung vermindert werden.

- Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen im Betriebsvermögen sind für betriebliche Anleger steuerfrei, soweit es sich um noch nicht zugeflossene oder noch nicht als zugeflossene geltende ausländische Mieten und realisierte und nicht realisierte Gewinne des Sondervermögens aus ausländischen Immobilien handelt, sofern Deutschland auf die Besteuerung verzichtet hat (so genannter Immobiliengewinn).

Die Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Immobiliengewinn bewertungstäglich als Prozentsatz des Wertes des Investmentanteils.

1) Die zu versteuernden Zinsen sind gemäß § 2 Abs. 2a InvStG im Rahmen der Zinsschrankenregelung nach § 4h EStG zu berücksichtigen.

2) 5 % der Veräußerungsgewinne aus Aktien gelten bei Körperschaften als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben und sind somit steuerpflichtig.

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 Sondervermögens 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 Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht den Aktiengewinn (ab 1.3.2013 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 Wertes des Investmentanteils.

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 entfällt, erstattet. Erfolgt der Antrag auf Erstattung 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 die 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 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 Sondervermögens wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten.

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

Übt die Kapitalanlagegesellschaft 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 Sondervermögens 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 Sondervermögen 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 Stückzinsen aus festverzinslichen Wertpapieren vergleichbar). Der vom Sondervermögen 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 Ertragsaufstellungen 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 oder ein Teilgesellschaftsvermögen einer inländischen Investmentaktiengesellschaft. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine Barzahlung im Sinne des § 40h InvG, ist diese wie eine Ausschüttung eines sonstigen Ertrags zu behandeln. Vom übertragenden Sondervermögen erwirtschaftete und noch nicht ausgeschüttete Erträge werden den Anlegern zum Übertragungsstichtag als sog. ausschüttungsgleiche Erträge steuerlich zugewiesen. Insofern wird steuerlich eine Thesaurierung der noch nicht ausgeschütteten ordentlichen Erträge des letzten Geschäftsjahres des übertragenden Fonds vorgenommen.

11. Transparente, semitransparente und intransparente Besteuerung

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

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 Sondervermögens angesetzt.

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 (kurz ZIV), mit der die Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003, ABL EU Nr. L 157 S. 38 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 dem ausländischen Kreditinstitut 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 Europäischen Union bzw. in den beigetretenen Drittstaaten ansässigen Privatanleger, die grenzüberschreitend in einem anderen EU-Land ein Depot oder Konto führen und Zinserträge erwirtschaften.

U. a. Luxemburg und die Schweiz haben sich verpflichtet, von den Zinserträgen eine Quellensteuer i. H. v. 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 dem ausländischen Kreditinstitut 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 Kapitalanlagegesellschaft für jeden in- und ausländischen 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 eines Fonds aus höchstens 15 Prozent Forderungen im Sinne der ZIV besteht, haben die Zahlstellen, die letztendlich auf die von der Kapitalanlagegesellschaft 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. Handelt es sich um einen ausschüttenden Fonds, 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 auszuweisen. 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-Sondervermögen 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 Immobilien 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 Anteilinhaber 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 am Sondervermögen Unilmmo: Global 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 unmittel-

bar 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.

Hinweis:

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Sondervermögens werden in den Jahresberichten veröffentlicht. Die Ausführungen dienen ausschließlich Informationszwecken und ersetzen nicht die qualifizierte Beurteilung der individuellen Verhältnisse des Steuerpflichtigen durch einen Steuerberater.

Delegation von Tätigkeiten

Im Rahmen der arbeitsteiligen Organisation sind verschiedene Funktionen und Tätigkeiten der Gesellschaft ganz oder teilweise auf andere Gesellschaften der Union-Investment-Gruppe, die sich im mehrheitlichen Besitz der Gruppe befinden, ausgelagert worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um: Stabsdienstleistungen (z. B. Personal, Recht, Revision, Compliance, Controlling und Rechnungswesen), Fondsbuchhaltung und Fondsrisikocontrolling sowie Objektverwaltung und Property Management. Darüber hinaus wurden nachfolgende Tätigkeiten teilweise oder vollständig an gruppenfremde Dritte ausgelagert (zusammenfassende Darstellung): Betrieb des Rechenzentrums inklusive Serverbetrieb, Netzwerkbetrieb inklusive Netzwerkmanagement, Telekommunikationsdienste, Voice-Service und PC-Dienstleistungen.

Jahres-/Halbjahresberichte, Geschäftsjahr und Abschlussprüfer

Die Jahresberichte und Halbjahresberichte sind bei der Gesellschaft, den am Ende des Prospektes genannten Vertriebs- und Zahlstellen sowie bei der Depotbank erhältlich.

Das Geschäftsjahr des Sondervermögens endet am 31. März eines Jahres.

Mit der Prüfung des Sondervermögens und des Jahresberichtes ist die am Schluss des Prospektes genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Regelungen zur Auflösung und Übertragung des Sondervermögens

- Voraussetzungen für die Auflösung des Sondervermögens

Die Anleger sind nicht berechtigt, die Auflösung der Sondervermögen zu beantragen. Die Gesellschaft kann jedoch die Verwaltung eines Sondervermögens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten durch Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger und im Jahresbericht oder Halbjahresbericht kündigen. Außerdem werden die Anleger über ihre depotführenden Stellen 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 Sondervermögen in Abstimmung mit der Depotbank 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 Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“ dargestellt.

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

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens auf Verlangen der BaFin zu kündigen, wenn der Wert des Sondervermögens nach Ablauf von vier Jahren nicht mindestens 150 Millionen Euro beträgt.

Des Weiteren erlischt das Recht der Gesellschaft, das Sondervermögen zu verwalten, wenn das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft eröffnet ist oder wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird. Das Sondervermögen fällt nicht in die Insolvenzmasse der Gesellschaft. Das Verwaltungsrecht der Gesellschaft erlischt auch, wenn sie binnen fünf Jahren zum dritten Mal die Rücknahme der Anteile für das Sondervermögen aussetzt (vgl. Kapitel „Rücknahmeaussetzung und Beschlüsse der Anleger“). 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 Depotbank über, die das Sondervermögen abwickelt und den Erlös an die Anleger auszahlt.

- Verfahren bei Auflösung eines Sondervermögens

Wird das Sondervermögen aufgelöst, so wird dies im elektronischen Bundesanzeiger sowie in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung und auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realstate.union-investment.de oder 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 wird 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 Depotbank erhältlich sind.

Der Anleger wird durch Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in einer Tages- oder Wirtschaftszeitung und auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realstate.union-investment.de oder 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 Sondervermögens

Alle Vermögensgegenstände des Sondervermögens dürfen zum Geschäftsjahresende auf ein anderes bestehendes, oder ein durch die Verschmelzung neu gegründetes Sondervermögen übertragen werden. Es können auch zum Geschäftsjahresende eines anderen Sondervermögens alle Vermögensgegenstände dieses anderen Sondervermögens auf den Unilmmo: Global übertragen werden. Mit Zustimmung der BaFin kann auch ein anderer Übertragungsstichtag gewählt werden.

Bevor der Unilmmo: Global mit einem anderen Sondervermögen verschmolzen wird, muss die Gesellschaft den Anlegern die Möglichkeit geben, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Fonds zu tauschen, dessen Anlagegrundsätze mit den Anlagegrundsätzen des Unilmmo: Global vereinbar sind.

- Verfahren bei der Verschmelzung des Sondervermögens

Die depotführenden Stellen der Anleger übermitteln diesen spätestens 35 Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag in Papierform oder in elektronischer Form Informationen zu den Gründen für die Verschmelzung, den potentiellen Auswirkungen für die Anleger, deren Rechte in Zusammenhang mit der Verschmelzung sowie zu maßgeblichen Verfahrensaspekten. Die Anleger erhalten auch die wesentlichen Anlegerinformationen für das Sondervermögen, das bestehen bleibt oder durch die Verschmelzung neu gebildet wird.

Die Anleger haben anschließend bis fünf Arbeitstage vor dem geplanten Übertragungsstichtag die Möglichkeit, ihre Anteile ohne Rücknahmeabschlag gegen Anteile eines anderen Sondervermögens umzutauschen, dessen Anlagegrundsätze mit denjenigen des Unilmmo: Global vereinbar sind.

Am Übertragungsstichtag werden die Werte des übernehmenden und des übertragenden Sondervermögens berechnet, das Umtauschverhältnis wird festgelegt und der gesamte Vorgang wird vom Abschlussprüfer geprüft. Das Umtauschverhältnis ermittelt sich nach dem Verhältnis der Nettoinventarwerte des übernommenen und des aufnehmenden Sondervermögens zum Zeitpunkt der Übernahme. Der Anleger erhält die Anzahl von Anteilen an dem neuen Sondervermögen, die dem Wert seiner Anteile an dem übertragenen Sondervermögen entspricht. Es besteht auch die Möglichkeit, dass den Anlegern des übertragenden Sondervermögens bis zu 10 Prozent des Wertes ihrer Anteile in bar ausgezahlt werden. Findet die Verschmelzung während des laufenden Geschäftsjahres des übertragenden Sondervermögens statt, muss dessen verwaltende Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Bericht erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht entspricht. Die Kapitalgesellschaft macht im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- und Tageszeitung oder auf der Homepage der Gesellschaft im Internet unter realestate.unilmmo-investment.de oder unter Unilmmo: Global bekannt, wenn das Sondervermögen einen anderen Fonds aufgenommen hat und die Verschmelzung wirksam geworden ist. Sollte das Sondervermögen durch eine Verschmelzung untergehen, übernimmt die Gesellschaft die Bekanntmachung, die den aufnehmenden oder neu gegründeten Fonds verwaltet.

Die Ausgabe der neuen Anteile an die Anleger des übertragenden Sondervermögens gilt nicht als Tausch. Die ausgegebenen Anteile treten an die Stelle der Anteile an dem übertragenden Sondervermögen.

Die Verschmelzung von Sondervermögen findet nur mit Genehmigung der BaFin statt.

Belehrung über das Recht des Käufers zum Widerruf nach § 126 InvG (Haustürgeschäfte)

Hinweis nach § 126 des Investmentgesetzes

1. Ist der Käufer von Anteilen durch mündliche Verhandlungen außerhalb der ständigen Geschäftsräume desjenigen, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt hat, dazu bestimmt worden, eine auf den Kauf gerichtete Willenserklärung abzugeben, so ist er an diese Erklärung nur gebunden, wenn er sie nicht der Gesellschaft gegenüber binnen einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft; dies gilt auch dann, wenn derjenige, der die Anteile verkauft oder den Verkauf vermittelt, keine ständigen Geschäftsräume hat. Handelt es sich um ein Fernabsatzgeschäft i. S. d. § 312b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), so ist bei einem Erwerb von Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt (§ 312d Absatz 4 Nr. 6 BGB), ein Widerruf ausgeschlossen.
2. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung. Die Widerrufsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist und darin eine Belehrung über das Widerrufsrecht enthalten ist, die den Anforderungen des § 355 Absatz 2 Satz 1 i. V. m. § 360 Absatz 1 BGB genügt. Ist streitig, ob oder zu welchem Zeitpunkt die Durchschrift des Antrags auf Vertragsabschluss dem Käufer ausgehändigt oder ihm eine Kaufabrechnung übersandt worden ist, trifft die Beweislast den Verkäufer.
3. Das Recht zum Widerruf besteht nicht, wenn der Verkäufer nachweist, dass
 - a) der Käufer die Anteile im Rahmen seines Gewerbebetriebes erworben hat oder
 - b) er den Käufer zu den Verhandlungen, die zum Verkauf der Anteile geführt haben, aufgrund vorhergehender Bestellung gemäß § 55 Absatz 1 der Gewerbeordnung aufgesucht hat.
4. Ist der Widerruf erfolgt und hat der Käufer bereits Zahlungen geleistet, so ist die Gesellschaft verpflichtet, dem Käufer, gegebenenfalls Zug um Zug gegen Rückübertragung der erworbenen Anteile, die bezahlten Kosten und einen Betrag auszuzahlen, der dem Wert der bezahlten Anteile am Tage nach dem Eingang der Widerrufserklärung entspricht.
5. Auf das Recht zum Widerruf kann nicht verzichtet werden.
6. Die Maßgaben der Absätze 1 bis 5 gelten entsprechend für den Verkauf der Anteile durch den Anleger.

Allgemeine Vertragsbedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, (nachstehend „Gesellschaft“ genannt) für die von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen, die nur in Verbindung mit den für das jeweilige Sondervermögen aufgestellten „Besonderen Vertragsbedingungen“ gelten.

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine Kapitalanlagegesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Investmentgesetzes (InvG).
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 InvG 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 Vertragsbedingungen“ und „Besonderen Vertragsbedingungen“ unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
5. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach diesen Vertragsbedingungen und dem InvG.

§ 2 Depotbank

1. Die Gesellschaft bestellt ein Kreditinstitut als Depotbank; die Depotbank handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Der Depotbank obliegen die nach dem InvG und diesen Vertragsbedingungen vorgeschriebenen Überwachungs- und Kontrollaufgaben.

§ 3 Sachverständige

1. Die Gesellschaft bestellt für die Bewertung von Immobilien mindestens einen Sachverständigenausschuss, der aus drei Mitgliedern und einem Ersatzmitglied zu bestehen hat.
2. Jedes Mitglied muss eine unabhängige, unparteiliche und zuverlässige Persönlichkeit sein und über angemessene Fachkenntnisse sowie ausreichende praktische Erfahrung hinsichtlich der von ihm / ihr zu bewertenden Immobilienart und des jeweiligen regionalen Immobilienmarktes verfügen. Hinsichtlich ihres Beststellungszeitraums und ihrer finanziellen Unabhängigkeit sind § 77 Absatz 2 Sätze 3 und 4 InvG zu beachten.
3. Dem Sachverständigenausschuss obliegen die ihm nach dem InvG und den Vertragsbedingungen übertragenen Aufgaben nach Maßgabe einer von der Gesellschaft zu erlassenden Geschäftsordnung. Zeitnah hat der Sachverständigenausschuss 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 der Sachverständigenausschuss 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 einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, 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 einem Sachverständigen im Sinne des Absatzes 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

z 2 Satz 1, der nicht einem von der Gesellschaft gebildeten Sachverständigenausschuss angehört, bewertet wurden.

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Depotbank und ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes.
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 (§ 9 Absatz 1 Satz 1 InvG). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 7 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 §§ 47, 48 und 50 InvG verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 51 InvG 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 Vertragsbedingungen“,
 - 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 § 51 InvG investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 51 Absatz 3 InvG erlassene Rechtsverordnung über Risikomanagement und Risikomessung in Sondervermögen (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 InvG und die in den Vertragsbedingungen 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 (§ 80 Absatz 1 InvG) folgende Mittel gehalten werden:
 - a) Bankguthaben gemäß § 49 InvG;
 - b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 48 und 52 Nr. 2 InvG;
 - 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 § 50 InvG oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 50 Absatz 1 Satz 2 InvG, die nach den Vertragsbedingungen ausschließlich in Vermögensgegenständen 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 § 47 Absatz 1 Nr. 1 und 2 InvG 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 Vertragsbedingungen“ 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 § 62 InvG überschritten werden, sofern die „Besonderen Vertragsbedingungen“ dies unter Angabe der Aussteller vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente

mente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.

- 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

- Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens einem Wertpapier-Darlehensnehmer gegen ein marktgerechtes Entgelt nach Übertragung ausreichender Sicherheiten ein Wertpapier-Darlehen auf unbestimmte Zeit insoweit gewähren, als der Kurswert der zu übertragenden Wertpapiere zusammen mit dem Kurswert der für Rechnung des Sondervermögens demselben Wertpapier-Darlehensnehmer bereits als Wertpapier-Darlehen übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt.
- Wird die Sicherheit für die übertragenen Wertpapiere vom Wertpapier-Darlehensnehmer in Guthaben erbracht, darf die Gesellschaft von der Möglichkeit Gebrauch machen, diese Guthaben in Geldmarktinstrumente im Sinne des § 48 InvG in der Währung des Guthabens anzulegen; die Anlage in Geldmarktinstrumenten in der Währung des Guthabens kann auch im Wege des Pensionsgeschäfts gemäß § 57 InvG erfolgen. Die Erträge aus der Anlage der Sicherheiten stehen dem Sondervermögen zu.
- Die Gesellschaft kann sich auch eines von einer Wertpapier-sammelbank oder von einem anderen in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ genannten Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effekengeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung der Wertpapier-Darlehen bedienen, welches von den Anforderungen der §§ 54 und 55 InvG abweicht, wenn durch die Bedingungen dieses Systems die Wahrung der Interessen der Anleger gewährleistet ist.

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

- Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder Finanzdienstleistungsinstituten abschließen.
- Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Vertragsbedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
- Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

- Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ keinen niedrigeren Prozentsatz vorsehen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger Kredite bis zur Höhe von 50 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG 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 Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.
- 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 Depotbank 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 Vertragsbedingungen“ 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

- Die Gesellschaft darf nach Maßgabe des § 2 Absatz 25 InvG
 - sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen,
 - sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
- Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
- Bei einer Verschmelzung hat die Gesellschaft nach der Wahl des Anlegers entweder
 - sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen,
 - seine Anteile ohne weitere Kosten zurückzunehmen.
- Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 40 bis 40h InvG.

§ 11 Anteilscheine

- Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber und sind über einen Anteil oder eine Mehrzahl von Anteilen ausgestellt.
- Die Anteile können verschiedene Ausstattungsmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlages, des Rücknahmeaufschlages, der Währung des Anteilwertes, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale (Anteilklassen) haben. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
- Die Anteilscheine tragen mindestens die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften der Gesellschaft und der Depotbank. Darüber hinaus weisen sie die eigenhändige Unterschrift einer Kontrollperson der Depotbank auf.
- 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.
- 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 Vertragsbedingungen“.

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen, Rücknahmeaussetzung

- Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die „Besonderen Vertragsbedingungen“ 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.
- Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Depotbank oder durch Vermittlung Dritter erworben werden.
 - Vorbehaltlich des Inkrafttretens des AIFM-Umsetzungsgesetzes ist die Rückgabe von Anteilen, welche Anleger nach dem 21. Juli 2013 erworben haben, 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 Rücknahmeterminein 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 3 und 4 möglich.
- Vorbehaltlich des Absatzes 4 können die Anleger von der Gesellschaft jederzeit die Rücknahme der Anteile zum nächstfolgenden Rücknahmeterminein 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.

- 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 Rücknahmeterminein 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 Vertragsbedingungen 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 4 Satz 1 als erfüllt.
- Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Depotbank.
- 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 (§ 37 Absatz 2 InvG).
- Insbesondere bleibt der Gesellschaft vorbehalten, die Rücknahme der Anteile aus Liquiditätsgründen zum Schutze der Anleger befristet zu verweigern und auszusetzen (§ 81 InvG). Reichen 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 aus oder stehen sie nicht sogleich zur Verfügung, so hat die Gesellschaft die Rücknahme mit einer Frist von sechs Monaten zu verweigern. Reichen nach Ablauf der vorgenannten Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so sind Immobilien des Sondervermögens zu veräußern. Die Gesellschaft hat die Rücknahme bis zur Veräußerung der Immobilien zu angemessenen Bedingungen, längstens bis zu zwölf Monaten nach der Aussetzung der Rücknahme zu verweigern. Reichen auch nach Ablauf dieser Frist die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 10 Prozent unterschreiten kann. Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel für die Rücknahme weiterhin nicht aus, so ist die Rücknahme weiterhin zu verweigern und es sind weiterhin Immobilien des Sondervermögens zu veräußern, wobei der Veräußerungserlös den Verkehrswert um bis zu 20 Prozent unterschreiten kann. Reichen auch 30 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die liquiden Mittel nicht aus, so erlischt das Verwaltungsrecht der Gesellschaft an dem Sondervermögen. Das Verwaltungsrecht erlischt auch, wenn die Gesellschaft für das Sondervermögen zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme aussetzt. 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.
- Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 6 und Absatz 7 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.
- Die Anleger können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 81b Absatz 2 InvG in die Veräußerung bestimmter Immobilien einwilligen, auch wenn diese Veräußerung nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt. Die Einwilligung ist unwiderruflich; sie verpflichtet die Gesellschaft nicht zur Veräußerung. Die Abstimmung soll ohne Versammlung der Anleger

durchgeführt werden, wenn nicht außergewöhnliche Umstände eine Versammlung zum Zweck der Information der Anleger erforderlich machen. An der Abstimmung nimmt jeder Anleger nach Maßgabe des rechnerischen Anteils seiner Beteiligung am Fondsvermögen teil. Die Anleger entscheiden mit der einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Ein Beschluss der Anleger ist nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmrechte bei der Beschlussfassung vertreten waren. Die Auf-forderung 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 InvG und der Investment-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (InvRBV) 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 Vertragsbedingungen“ vorsehen.
3. Der Rücknahmepreis ist der vorbehaltlich eines Rücknahmeabschlages nach Absatz 1 ermittelte Anteilwert. Soweit in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ ein Rücknahmeabschlag vorgesehen ist, zahlt die Depotbank den Anteilwert abzüglich des Rücknahmeabschlages an den Anleger und den Rücknahmeabschlag an die Gesellschaft aus. Die Einzelheiten sind in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ festgelegt.
4. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Eingang des Anteilsabrufs- bzw. Rücknahmeauftrags folgende Wertermittlungstag. Soweit die Haltefrist gemäß § 12 Absatz 3 und die Kündigungsfrist gemäß § 12 Absatz 2a und 4 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 Vertragsbedingungen“ nichts weiteres bestimmt ist, können die Gesellschaft und die Depotbank 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 Vertragsbedingungen“ werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Depotbank und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den „Besonderen Vertragsbedingungen“ darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 15 Rechnungslegung

1. Spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß § 44 Absatz 1, 79 Absatz 1 und 2 InvG bekannt.
2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 44 Absatz 2, 79 Absatz 1 und 2 InvG bekannt.
3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft 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 § 44 Absatz 1, 79 Absatz 1 und 2 InvG entspricht.

derungen an einen Jahresbericht gemäß § 44 Absatz 1, 79 Absatz 1 und 2 InvG entspricht.

4. Wird ein Sondervermögen abgewickelt, hat die Depotbank jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß §§ 44 Absatz 1, 79 Absatz 1 und 2 InvG entspricht.
5. Die Berichte sind bei der Gesellschaft und der Depotbank 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 Depotbank zu angemessenen Bedingungen oder mit Einwilligung der Anleger gemäß § 12 Absatz 9 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 Depotbank halbjährlich ein Abschlag auszuzahlen.
2. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Verwaltung des Sondervermögens 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 Depotbank über, die es abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen hat. Für die Zeit der Abwicklung kann die Depotbank die der Gesellschaft zustehende Vergütung beanspruchen.
4. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem ihr Verwaltungsrecht nach Maßgabe des § 38 InvG erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach §§ 44 Absatz 1, 79 Absatz 1 und 2 InvG entspricht.

§ 17 Änderungen der Vertragsbedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Vertragsbedingungen ändern, wenn diese nach der Änderung der Vertragsbedingungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sind die Änderungen der Vertragsbedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar, kann die Gesellschaft die Vertragsbedingungen ändern, wenn sie nach der Wahl des Anlegers entweder
 - a) die Anteile des Anlegers kostenlos in Anteile an einem Sondervermögen um-tauscht, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, und das von derselben Kapitalanlagegesellschaft oder von einem Unternehmen, das demselben Konzern im Sinne des § 290 des Handelsgesetzbuchs angehört, verwaltet wird oder
 - b) seine Anteile ohne weitere Kosten zurückerhält.
2. Änderungen der Vertragsbedingungen, einschließlich des Anhangs zu den „Besonderen Vertragsbedingungen“, 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 § 41 Absatz 1 Satz 1 InvG, Änderungen der Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 43 Absatz 3 InvG oder Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sind den

Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Vertragsbedingungen und ihrer Hintergründe sowie eine Information über ihre Rechte nach § 43 Absatz 3 InvG in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers gemäß § 43 Absatz 5 InvG 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 der Sitz der Gesellschaft Gerichtsstand.

Besondere Vertragsbedingungen

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

Unilmmo: Global

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

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Immobilien

- Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 67 Absatz 1 und 2 InvG) erwerben:
 - Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
 - unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
 - Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 Prozent des Sondervermögens;
- Die Gesellschaft darf Immobilien im Sinne von Absatz 1 außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 67 Absatz 3 InvG erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser „Besonderen Vertragsbedingungen“ ist, sind der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, anzugeben.
- 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

- Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 68 bis 72 InvG) 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.
- Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - 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,
 - 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

- 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.
- 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

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

- 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 § 51 Absatz 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Das Nähere regelt der Verkaufsprospekt.
- 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 Vertragsbedingungen“ 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:
 - Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
 - Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenständen gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ 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 Vertragsbedingungen“ sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1 sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuzuordnenden 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.

- Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ dürfen nicht abgeschlossen werden.
- 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 Vertragsbedingungen“ und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko (Risikobetrag) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
- Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den „Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen“ oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
- Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
- Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 7 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 unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Die §§ 7 und 8 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ sind bei den Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen zu berücksichtigen.

ANTEILKLASSEN

§ 8 Anteilklassen

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

AUSGABEPREIS, RÜCKNAHMEPREIS, RÜCKNAHME VON ANTEILEN UND KOSTEN

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis; Anteilwertberechnung und 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).
- Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 Prozent des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren oder keinen Aufschlag zu berechnen. Ein Rücknahmeaufschlag wird nicht berechnet.
- Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 2a, 3 sowie Absatz 6 und Absatz 7 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ 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 Ausgabeaufschlag 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.
- Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 2a, 3 sowie Absatz 6 und Absatz 7 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ 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 Ausgabeaufschlag 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 gemäß § 12 Absatz 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ werden am ersten Bewertungstag nach Ablauf der jeweils nach § 12 Absatz 4 der „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ 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

- 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.
- 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.

- 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.
- 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:
 - Vergütung der Depotbank;
 - bankübliche Depot- und Lagerstellengebühren für die Verwahrung von Vermögensgegenständen;
 - Kosten für die Prüfung des Sondervermögens durch den Abschlussprüfer des Sondervermögens;
 - Kosten für die Bekanntmachung der Besteuerungsgrundlagen und der Bescheinigung, dass die steuerlichen Angaben nach den Regeln des deutschen Steuerrechts ermittelt wurden;
 - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvertretungen;
 - Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;
 - Kosten für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
 - 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

- Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Colateral 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

- Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten des Sondervermögens:
 - bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten);
 - Kosten des Sachverständigenausschusses und anderer Sachverständiger;
 - Kosten der Erstellung und Verwendung eines dauerhaften Datenträgers, außer im Fall der Informationen über Fondsverschmelzungen und der Informationen über Maßnahmen im Zusammenhang mit Anlagegrenzverletzungen oder Berechnungsfehlern bei der Anteilwertermittlung;
 - 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;
 - Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf das Sondervermögen erhoben werden;
 - Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf das Sondervermögen;
 - Kosten sowie jegliche Entgelte, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und/oder der Verwendung bzw. Nennung eines Vergleichsmaßstabes oder Finanzindizes anfallen;
 - im Zusammenhang mit den an die Gesellschaft, die Depotbank und Dritte zu zahlenden Vergütungen sowie mit den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern

ern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehende Steuern.

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.

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.
- 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 Aufwendersatzes 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 InvG entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögens, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.
- Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeaufschläge offen zu legen, die dem Sondervermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen im Sinne des § 50 InvG 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 Rücknahmeaufschläge berechnen. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Sondervermögen von der Gesellschaft selbst, von einer anderen Kapitalanlagegesellschaft, einer Investmentaktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Sondervermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

ERTRAGSVERWENDUNG UND GESCHÄFTSJAHR, NAMENSÄNDERUNG

§ 11 Ausschüttung

- 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 vier Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.

§ 12 Geschäftsjahr

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

§ 13 Namensänderung

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

Anhang zu den Besonderen Vertragsbedingungen

Listen der Staaten außerhalb des EWR gemäß § 1 Absatz 2 der "Besonderen Vertragsbedingungen", in denen nach vorheriger Prüfung der Erwerbsvoraussetzungen durch die Gesellschaft Immobilien für das Immobilien-Sondervermögen Unilmmo: 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
Mexiko	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

**Die von der Union Investment Real Estate
GmbH verwalteten Sondervermögen*)**

Unilmmo: Deutschland	(1966)
Unilmmo: Europa	(1985)
Unilmmo: Global	(2004)
Unilnstitutional European Real Estate	(2004)
Unilnstitutional German Real Estate	(2012)
Unilnstitutional Residential Real Estate	(2012)
Unilmmo: Flexibel	(2012)
Unilmmo: Metropolen	(2012)

sowie ein Immobilien-Spezialfonds

*) Angabe in Klammern:
Jahr der Fondsauflegung

Kapitalanlagegesellschaft

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

Stammkapital
am 31. Dezember 2012:
EUR 10,226 Mio.

Haftendes Eigenkapital
am 31. Dezember 2012:
EUR 23,619 Mio.

Registergericht:
Amtsgericht Hamburg HRB 110793

Depotbank

WGZ BANK AG
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Sitz: Düsseldorf

Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
EUR 649 Millionen

Haftendes Eigenkapital:
EUR 2.082 Millionen

(Stand: 31. Dezember 2012)

Vertriebs- und Zahlstellen

In der Bundesrepublik Deutschland:

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

WGZ BANK AG
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank
Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf
Sitz: Düsseldorf

Abschlussprüfer

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mergenthalerallee 3-5
65760 Eschborn

Geschäftsführung

Dr. Reinhard Kutscher (Vorsitzender)
Dr. Heiko Beck
Dr. Frank Billand
Volker Noack

Mitglieder der Sachverständigenausschüsse

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

Detlev Brauweiler
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Offenbach

Dipl.-Ing. Peter Hihn
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Stuttgart

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

Dipl.-Ing. Martin Ernst Hinrich von Rönne
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
Hamburg

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

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

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

Dipl. Betriebsw. Stefan Zehnter
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger,
München

Gesellschafter

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank,
Frankfurt/Main

Union Asset Management Holding AG,
Frankfurt/Main

WGZ BANK AG
Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank,
Düsseldorf

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)

Stand:
15. August 2013, soweit nicht anders
angegeben.

Wertentwicklung des Sondervermögens

Sondervermögen

Unilmmo: Global

Absolute Wertentwicklung vergangener Zeiträume

Zeiträume	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
in Prozent	2,42	2,42	12,52	-,-

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

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