

Besondere Anlagebedingungen

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

Unilmmo: Wohnen ZBI

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

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Immobilien

1. Die Gesellschaft darf für das Sondervermögen in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum folgende Immobilien im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 231 Absatz 1 KAGB) erwerben:
 - a) Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke;
 - b) Grundstücke im Zustand der Bebauung bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
 - c) unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe des Buchstaben a) bestimmt und geeignet sind, bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
 - d) Erbbaurechte unter den Voraussetzungen der Buchstaben a) bis c);
 - e) andere Grundstücke und andere Erbbaurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts bis zu 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens;
 - f) Nießbrauchrechte an Grundstücken nach Maßgabe des Buchstaben a), die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens.
2. Die Gesellschaft darf Vermögensgegenstände im Sinne von Absatz 1 auch außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 233 Absatz 1 KAGB erfüllt sind. In einem Anhang, der Bestandteil dieser Besonderen Anlagebedingungen ist, werden der betreffende Staat und der Anteil am Wert des Sondervermögens, der in diesem Staat höchstens angelegt werden darf, angegeben.
3. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) genannten Immobilien sowie nach Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
4. Das Sondervermögen muss überwiegend aus Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien gemäß Absatz 1 und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 2, die in Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien investieren, bestehen.
5. Vorbehaltlich der in den vorstehenden Absätzen 1 bis 4 festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f), sowie die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagebeschränkungen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.

2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
 - a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
 - b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
 - c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
 - d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 Prozent des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
 - e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

§ 4 Höchstliquidität

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

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

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

§ 5 Währungsrisiko

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

§ 6 Derivate mit Absicherungszweck, Wahlvorbehalt

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.

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

Grundformen von Derivaten sind:

- a) Terminkontrakte auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen;
- b) Optionen oder Optionsscheine auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen und auf Terminkontrakte nach Buchstabe a), wenn sie die folgenden Eigenschaften aufweisen:
 - aa) eine Ausübung ist entweder während der gesamten Laufzeit oder zum Ende der Laufzeit möglich und
 - bb) der Optionswert hängt zum Ausübungszeitpunkt linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen Basispreis und Marktpreis des Basiswerts ab und wird null, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
- c) Zinsswaps, Währungsswaps oder Zins-Währungsswaps;
- d) Optionen auf Swaps nach Buchstabe c), sofern sie die in Buchstabe b) unter Buchstaben aa) und bb) beschriebenen Eigenschaften aufweisen (Swaptions);
- e) Credit Default Swaps auf Vermögensgegenstände gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie auf Immobilien gemäß § 1 Absatz 1, sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;

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

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko (Risikobetrag) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisiko des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den Anlagebedingungen oder in dem Verkaufsprospekt genannten Anlagegrundsätzen und -grenzen abweichen.
6. Die Gesellschaft wird Derivate nur zum Zwecke der Absicherung einsetzen.
7. Bei der Ermittlung der Marktrisikogrenze beim Einsatz von Derivaten darf die Gesellschaft nach § 6 der DerivateV jederzeit zwischen dem einfachen und dem qualifizierten Ansatz wechseln. Der Wechsel bedarf nicht der Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt), die Gesellschaft hat den Wechsel jedoch unverzüglich der Bundesanstalt anzuzeigen und im nächstfolgenden Halbjahres- oder Jahresbericht bekannt zu machen.

§ 7 Wertpapier-Darlehen und Wertpapier-Pensionsgeschäfte

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

Anteilklassen

§ 8 Anteilklassen

1. Für das Sondervermögen können Anteilklassen im Sinne von § 11 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen gebildet werden, die sich hinsichtlich des Ausgabeaufschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Mindestanlagesumme oder einer Kombination dieser Merkmale unterscheiden. Die Bildung von Anteilklassen ist jederzeit zulässig und liegt im Ermessen der Gesellschaft. Es ist nicht notwendig, dass Anteile einer Anteilklasse im Umlauf sind.
2. Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilklasse ist deren Wert auf der Grundlage des für das gesamte Sondervermögen nach § 168 Absatz 1 Satz 1 des KAGB ermittelten Wertes zu berechnen. Der Anteilwert wird für jede Anteilklasse gesondert errechnet, indem die Kosten der Auflegung neuer Anteilklassen, Ausschüttungen (einschließlich der aus dem Fondsvermögen ggf. abzuführenden Steuern), die Verwaltungsvergütung und die Ergebnisse aus Währungskurssicherungsgeschäften, die auf eine bestimmte Anteilklasse entfallen, ggf. einschließlich Ertragsausgleich, ausschließlich dieser Anteilklasse zugeordnet werden.
3. Die bestehenden Anteilklassen werden sowohl im Verkaufsprospekt als auch im Jahres- und Halbjahresbericht einzeln aufgezählt. Die die Anteilklassen kennzeichnenden Ausgestaltungsmerkmale werden im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht im Einzelnen beschrieben.
4. Der Abschluss von Währungskurssicherungsgeschäften ausschließlich zugunsten einer einzigen Währungsanteilklasse ist zulässig. Für Währungsanteilklassen mit einer Währungsabsicherung zugunsten der Währung dieser Anteilklasse (Referenzwährung) darf die Gesellschaft auch unabhängig von § 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen Derivate im Sinne des § 197 Absatz 1 KAGB auf Wechselkurse oder Währungen mit dem Ziel einsetzen, Anteilwertverluste durch Wechselkursverluste von nicht auf die Referenzwährung der Anteilklasse lautenden Vermögensgegenständen des Sondervermögens zu vermeiden. Bei einem entsprechenden Einsatz von Derivaten darf sich dieser nicht auf andere Anteilklassen auswirken.

Anteile, Ausgabepreis, Rücknahmepreis, Rücknahme von Anteilen und Kosten

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis; Anteilwertberechnung und Auftragsausführung

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

§ 10 Kosten

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

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

Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen monatlich entnommen werden.

Vergütungen, die zusätzlich an Dritte zu zahlen sind

5. Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager von Derivate-Geschäften eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,10 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. Die Gesellschaft gibt im Verkaufsprospekt die erhobene Vergütung, die an Dritte zu zahlen ist, an.

Aufwendungen

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

Transaktionskosten

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

Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten

8. Der Betrag, der jährlich aus dem Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 1, 4 und 5 als Vergütung entnommen wird, kann insgesamt bis zu 1,80 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.
9. Die Regelungen unter den Absätzen 2, 4 b) und 6 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen. Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Absätzen 4 b) und 6 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögens, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

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

Ertragsverwendung, Informationspflichten und Geschäftsjahr

§ 11 Ausschüttung

1. Für das Sondervermögen sowie bei Bildung von ausschüttenden Anteilklassen schüttet die Gesellschaft grundsätzlich die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten anteiligen Erträge aus den Immobilien und dem sonstigen Vermögen - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - aus. Darüber hinaus kann die Gesellschaft unterjährig Zwischenausschüttungen zu folgenden Terminen vornehmen: 15. März, 15. Juni, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft. Substanzausschüttungen sind im Falle von Zwischenausschüttungen nicht zulässig.
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 anteilige 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 anteilige 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 unmittelbar nach Bekanntmachung des Jahresberichts, eine Zwischenausschüttung innerhalb von zwei Monaten nach den in Absatz 1 genannten Terminen bei den in den Ausschüttungsbekanntmachungen genannten Zahlstellen.

§ 12 zusätzliche Informationspflichten

Die Gesellschaft informiert den Anleger gemäß § 300 Absatz 1 bis 3 KAGB in den Jahresberichten des Fonds. Darüber hinaus erfolgt bei Änderungen über den maximalen Umfang des von der Gesellschaft für Rechnung des Fonds eingesetzten Leverage eine umgehende Unterrichtung im Internet unter privatkunden.union-investment.de. Über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, informiert die Gesellschaft den Anleger unverzüglich mittels dauerhaftem Datenträger gemäß § 167 KAGB und durch Veröffentlichung im Internet.

§ 13 Geschäftsjahr

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

Anhang zu den Besonderen Anlagebedingungen

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

Staat	Erwerb bis zu % des Sondervermögens
Europa (außerhalb EU/EWR)	Insgesamt 40
Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland, sobald dieses nicht mehr EU-Mitgliedstaat bzw. EWR-Mitgliedstaat ist	30
Guernsey	10
Jersey	20
Isle of Man	10

II. Erläuterung der Änderungen der BABen

In § 1 der BABen wurde ein neuer Absatz 2 eingefügt. Aufgrund dessen darf das Immobilien-Sondervermögen Vermögensgegenstände auch außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum erwerben, wenn der betreffende Staat und der zulässige Anteil am Wert des Sondervermögens, der in einem solchen Staat höchstens angelegt werden darf, in einem Anhang zu den BABen ausgewiesen wird. Den BABen des Immobilien-Sondervermögens wurde ein entsprechender Anhang beigefügt, weshalb das Immobilien-Sondervermögen insgesamt bis zu 40 % des Wertes des Sondervermögens in UK, Guernsey, Jersey und Isle of Man investieren darf. Der Anteil, der in einem dieser Staaten höchstens angelegt werden darf, beträgt: maximal 30 % für UK, maximal 10 % für Guernsey, maximal 20 % für Jersey und maximal 10 % für Isle of Man. Die ausgewiesene maximale Quote für UK kommt dabei jedoch erst dann zur Anwendung, sobald UK nicht mehr EU-Mitgliedstaat bzw. EWR-Mitgliedstaat ist.

In § 10 der BABen des Immobilien-Sondervermögens wurden die Kostenregelungen an die neugefassten Muster-Kostenklauseln der Aufsichtsbehörde angepasst. Im Wesentlichen wurden dabei die nachfolgend beschriebenen Änderungen vorgenommen: In § 10 Abs. 3 der BABen wurde die Vergütung der Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäfte auf ein Drittel der Bruttoerträge aus diesen Geschäften reduziert. In § 10 Abs. 4 der BABen wurde festgelegt, dass die jährliche Pauschalgebühr dem Immobilien-Sondervermögen nur monatlich entnommen werden kann. In § 10 Abs. 6 der BABen wurde der Buchstabe h) ergänzt, wonach im Falle des Übertrags von Immobilien des Sondervermögens auf die Verwahrstelle anfallende Grunderwerbssteuer und sonstige Kosten (z.B. Gerichts- und Notarkosten) als Aufwendungen dem Immobilien-Sondervermögen belastet werden können.

Darüber hinaus wurden in den BABen redaktionelle Anpassungen umgesetzt.

ZBI Fondsmanagement AG

Vorstand