ZBI Fondsmanagement GmbH

Wichtige Mitteilung an Anlegerinnen und Anleger

Änderung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens UniImmo: Wohnen ZBI (ISIN: DE000A2DMVS1)

Die ZBI Fondsmanagement GmbH (ZBI) hat beschlossen, die Anlagebedingungen des zuvor genannten Sondervermögens zu ändern.

Die Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens sind an die ab dem 16. April 2026 geltenden Vorgaben des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes anzupassen. Darüber hinaus werden die Kostenregelungen des Sondervermögens redaktionell überarbeitet, und es wird künftig insbesondere definiert, für welche Tage (sog. „Wertermittlungstage“) der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie der Ausgabe- und der Rücknahmepreis des Sondervermögens ermittelt werden.

In den Allgemeinen Anlagebedingungen (AABen) des Sondervermögens werden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

Im neuen Absatz 7 von § 6 der AABen werden die Regelungen zum Erwerb von Schuldverschreibungen konkretisiert.

Es wird ein neuer § 13 mit der Überschrift „Abspaltung illiquider Anlagen“ aufgenommen, der regelt, dass die Gesellschaft im Interesse der Anleger des Sondervermögens illiquide Vermögenswerte abspalten darf.

Im ebenfalls neuen § 14 der AABen erfolgt eine inhaltliche Auflistung und Erläuterung der nach dem Fondsrisikobegrenzungsgesetz anwendbaren Liquiditätsmanagementinstrumente, von denen die ZBI mindestens eines auszuwählen hat. In den Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des vorgenannten Sondervermögens wird dann beschrieben, welches Liquiditätsmanagementinstrument für das Sondervermögen verwendet werden kann.

In § 15 der AABen wird in Absatz 2 der Hinweis aufgenommen, dass neben einem gegebenenfalls anfallenden Ausgabeaufschlag oder Rücknahmeabschlag zusätzliche Gebühren als Liquiditätsmanagementinstrumente anfallen können, soweit dies in den BABen vorgesehen ist. In § 15 Absatz 3 der AABen wird ergänzt, dass bei einer Aussetzung der Anteilrücknahme der nach der Wiederaufnahme folgende Wertermittlungstag der Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge ist, sofern die Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen ist.

In § 15 Absatz 4 der AABen werden die Wertermittlungstage definiert.

Die neuen Regelungen zur Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens werden künftig in § 18 der AABen (Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft) und § 19 der AABen (Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle) beschrieben. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls § 12 Absatz 6 der AABen angepasst.

Zudem wird in § 20 Absatz 3 der AABen aufgenommen, dass ein Wechsel der Verwahrstelle nur der Genehmigung der BaFin bedarf, sofern die neue Verwahrstelle nicht bereits als Verwahrstelle für ein entsprechendes Sondervermögen von der BaFin genehmigt wurde.

In § 23 der AABen wird der Verweis auf die europäische Plattform für Online-Streitbeilegung gestrichen, da diese Plattform aufgrund der geringen Nachfrage durch Verbraucher abgeschaltet wurde.

Durch die Einführung der neuen Paragrafen 13, 14 und 19 der AABen erfolgt eine Anpassung der Nummerierung der nachfolgenden Paragrafen.

In den Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Sondervermögens werden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

In § 9 der BABen wird der Begriff des Börsentags und des Bewertungstags gestrichen und durch den Begriff des Wertermittlungstags ersetzt. Zudem wird in den neuen Absätzen 2 und 3 von § 9 der BABen beschrieben, zu welchem Wertermittlungstag der Ausgabepreis bei Anteilerwerbsaufträgen ermittelt wird.

Es wird ein neuer § 10 der BABen aufgenommen, der regelt, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme von Anteilen vorübergehend anteilig beschränken kann, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger zu einem Wertermittlungstag mindestens 0,1 Prozent der liquiden Mittel des Sondervermögens erreichen.

Durch die Einführung des neuen § 10 der BABen erfolgt eine Anpassung der Nummerierung der nachfolgenden Paragrafen.

Die Kostenregelungen des Sondervermögens in § 11 der BABen werden redaktionell überarbeitet, wobei insbesondere Klarstellungen zur Berechnung und Verbuchung der Vergütung für die einzelnen Kostenpositionen des Sondervermögens aufgenommen werden.

In § 13 der BABen werden die Ausführungen zu den zusätzlichen Informationspflichten gemäß § 300 und § 308 KAGB konkretisiert.

Des Weiteren werden redaktionelle Anpassungen in den Anlagebedingungen vorgenommen.

Die Änderungen der Anlagebedingungen des Sondervermögens wurden von der BaFin genehmigt. Sie treten mit Wirkung zum 16. April 2026 in Kraft.

Die Regelungen der AABen und BABen des Sondervermögens lauten künftig wie folgt:

Allgemeine Anlagebedingungen

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

§ 1 Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“).
2. Die Gesellschaft legt das bei ihr eingelegte Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenständen gesondert vom eigenen Vermögen in Form eines Immobilien-Sondervermögens („Sondervermögen“) an.
3. Der Geschäftszweck des Immobilien-Sondervermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
4. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens stehen im Eigentum der Gesellschaft.
5. Grundstücke, Erbbaurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts und Teilerbbaurechts sowie Nießbrauchrechte an Grundstücken werden in den Allgemeinen Anlagebedingungen und Besonderen Anlagebedingungen („Anlagebedingungen“) unter dem Begriff Immobilien zusammengefasst.
6. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger richtet sich nach den Anlagebedingungen des Sondervermögens und dem KAGB.

§ 2 Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft bestellt für das Immobilien-Sondervermögen eine Einrichtung im Sinne des § 80 Absatz 2 KAGB als Verwahrstelle; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem mit der Gesellschaft geschlossenen Verwahrstellenvertrag, dem KAGB und den Anlagebedingungen des Sondervermögens.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern. Näheres hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Sondervermögen oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Vermögensgegenständen nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf

äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Sondervermögen oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 Satz 1 unberührt.

§ 3 Bewerter

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

§ 4 Fondsverwaltung

1. Die Gesellschaft erwirbt und verwaltet die Vermögensgegenstände im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger mit der gebotenen Sachkenntnis, Redlichkeit, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit. Sie handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und ausschließlich im Interesse der Anleger.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit dem von den Anlegern eingelegten Geld die Vermögensgegenstände zu erwerben, diese wieder zu veräußern und den Erlös anderweitig anzulegen. Sie ist ferner ermächtigt, alle sich aus der Verwaltung der Vermögensgegenstände ergebenden sonstigen Rechtshandlungen vorzunehmen.
3. Über die Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften entscheidet die Gesellschaft im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung (§ 26 KAGB). Veräußerungen nach Aussetzung der Anteilrücknahme gemäß § 12 Absatz 6 bleiben hiervon unberührt.
4. Die Gesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen; sie darf keine Vermögensgegenstände nach Maßgabe der §§ 193, 194 und 196 KAGB verkaufen, die im Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses nicht zum Sondervermögen gehören. § 197 KAGB bleibt unberührt. Abweichend von Satz 1 darf die Gesellschaft oder ein Dritter in ihrem Auftrag einer Immobilien-Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens ein Darlehen nach Maßgabe des § 240 KAGB gewähren.

§ 5 Anlagegrundsätze

1. Das Immobilien-Sondervermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt. Die Gesellschaft bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen,
   a) welche Immobilien für das Sondervermögen erworben werden dürfen;
   b) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden dürfen;
   c) ob und unter welchen Bedingungen Immobilien des Sondervermögens mit einem Erbbaurecht belastet werden dürfen;
   d) ob und in welchem Umfang für Rechnung des Sondervermögens zur Absicherung von Vermögensgegenständen in Derivate im Sinne des § 197 KAGB investiert werden darf. Beim Einsatz von Derivaten wird die Gesellschaft die gemäß § 197 Absatz 3 KAGB erlassene „Verordnung über Risikomanagement und Risikomessung beim Einsatz von Derivaten, Wertpapier-Darlehen und Pensionsgeschäften in Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch („DerivateV“)“ beachten.
2. Die zum Erwerb vorgesehenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften müssen einen dauernden Ertrag erwarten lassen.

§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen

1. Die Gesellschaft hat bei der Aufnahme von Vermögensgegenständen in das Sondervermögen, deren Verwaltung und bei der Veräußerung die im KAGB und die in den Anlagebedingungen festgelegten Grenzen und Beschränkungen zu beachten.
2. Sofern in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Anderweitiges bestimmt ist, dürfen im Rahmen der Höchstliquidität im gesetzlich zulässigen Rahmen (§ 253 KAGB) folgende Mittel gehalten werden:
   a) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
   b) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 194 und 198 Nummer 2 KAGB;
   c) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt;
   d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteile an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben a), b) und c) anlegen dürfen;
   e) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB, die an einem organisierten Markt im Sinne von § 2 Absatz 11 des Wertpapierhandelsgesetzes zum Handel zugelassen oder festverzinsliche Wertpapiere sind, soweit ihr Wert einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet, und zusätzlich
   f) Aktien von REIT-Aktiengesellschaften oder vergleichbare Anteile ausländischer juristischer Personen, die an einem der in § 193 Absatz 1 Nummer 1 und 2 KAGB bezeichneten Märkte zugelassen oder in diesen einbezogen sind, soweit der Wert dieser Aktien oder Anteile einen Betrag von 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht überschreitet und die in Artikel 2 Absatz 1 der Richtlinie 2007/16/EG genannten Kriterien erfüllt sind;
   g) Derivate zu Absicherungszwecken;
   h) Die Höhe der Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft muss unter 10 Prozent des Kapitals des jeweiligen Unternehmens liegen; dies gilt nicht für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften.
3. Der Teil des Sondervermögens, der in Bankguthaben gehalten werden darf, wird in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegt. Die Gesellschaft darf nur bis zu 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens in Bankguthaben bei je einem Kreditinstitut anlegen.
4. Im Einzelfall dürfen Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB und Geldmarktinstrumente

einschließlich der in Pension genommenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten über den Wertanteil von 5 Prozent hinaus bis zu 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens erworben werden; dabei darf der Gesamtwert der Wertpapiere und Geldmarktinstrumente dieser Emittenten 40 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigen. Die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten sind auch dann im Rahmen der in Satz 1 genannten Grenzen zu berücksichtigen, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

5. Bei ein- und derselben Einrichtung dürfen nur bis zu 20 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 Schuldverschreibungen und Geldmarktinstrumente, die vom Bund, einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, einem Drittstaat oder von einer internationalen Organisation, der mindestens ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehört, ausgegeben oder garantiert worden sind, jeweils bis zu 35 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen.
7. Die Gesellschaft darf je Emittent bis zu 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens anlegen in
   a) Pfandbriefe 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 vor dem 8. Juli 2022 ausgegeben worden sind, 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,
   b) gedeckte Schuldverschreibungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 1 der Richtlinie (EU) 2019/2162 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über die Emission gedeckter Schuldverschreibungen und die öffentliche Aufsicht über gedeckte Schuldverschreibungen und zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2014/59/EU (ABl. L 328 vom 18.12.2019, S. 29), die nach dem 7. Juli 2022 begeben wurden.
8. Die Gesellschaft darf in Anteilen an Investmentvermögen nach Maßgabe des Absatzes 2 Buchstabe d) anlegen, wenn im Hinblick auf solche Anteile folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
   a) Der OGAW, der AIF oder der Verwalter des AIF, an dem die Anteile erworben werden, unterliegt in seinem Sitzstaat der Aufsicht über Vermögen zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage. Der Geschäftszweck des jeweiligen Investmentvermögens ist auf die Kapitalanlage gemäß einer festgelegten Anlagestrategie im Rahmen einer kollektiven Vermögensverwaltung mittels der bei ihm eingelegten Mittel beschränkt.
   b) Die Anleger können grundsätzlich das Recht zur Rückgabe ihrer Anteile ausüben.

c) Das jeweilige Investmentvermögen wird unmittelbar oder mittelbar nach dem Grundsatz der Risikomischung angelegt.

d) Die Vermögensanlage der jeweiligen Investmentvermögen erfolgt zu mindestens 90 Prozent in die folgenden Vermögensgegenstände:

aa) Wertpapiere im Sinne des § 193 KAGB,

bb) Geldmarktinstrumente,

cc) Bankguthaben

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

f) Ein Kredit darf nur kurzfristig und nur bis zur Höhe von 10 Prozent des Wertes des jeweiligen Investmentvermögens aufgenommen werden.

9. Die Grenze in Absatz 6 Satz 1 darf für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente desselben Emittenten nach Maßgabe des § 206 Absatz 2 KAGB überschritten werden, sofern die Besonderen Anlagebedingungen dies unter Angabe der betreffenden Emittenten vorsehen. In diesen Fällen müssen die für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Wertpapiere und Geldmarktinstrumente aus mindestens sechs verschiedenen Emissionen stammen, wobei nicht mehr als 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens in einer Emission gehalten werden dürfen.
10. Die Gesellschaft hat einen Betrag, der mindestens 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens entspricht, täglich für die Rücknahme von Anteilen verfügbar zu halten.

§ 7 Wertpapier-Darlehen

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

a) in Schuldverschreibungen, die eine hohe Qualität aufweisen und die vom Bund, von einem Land, der Europäischen Union, einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder seinen Gebietskörperschaften, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem Drittstaat ausgegeben worden sind,

b) in Geldmarktfonds mit kurzer Laufzeitstruktur entsprechend den von der Bundesanstalt auf Grundlage von § 4 Absatz 2 KAGB erlassenen Richtlinien oder

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

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

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

§ 8 Wertpapier-Pensionsgeschäfte

1. Sofern die Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, darf die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens jederzeit kündbare Wertpapier-Pensionsgeschäfte im Sinne von § 340b Absatz 2 Handelsgesetzbuch gegen Entgelt mit Kreditinstituten oder

Finanzdienstleistungsinstituten auf der Grundlage standardisierter Rahmenverträge abschließen.

2. Die Wertpapier-Pensionsgeschäfte müssen Wertpapiere zum Gegenstand haben, die nach den Anlagebedingungen für das Sondervermögen erworben werden dürfen.
3. Die Pensionsgeschäfte dürfen höchstens eine Laufzeit von 12 Monaten haben.

§ 9 Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien

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

§ 10 Verschmelzung

1. Die Gesellschaft darf nach Maßgabe der §§ 181 bis 191 KAGB
   a) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten dieses Sondervermögens auf ein anderes bestehendes oder ein neues, dadurch gegründetes inländisches Immobilien-Sondervermögen übertragen,
   b) sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten eines anderen inländischen Immobilien-Sondervermögens in dieses Sondervermögen aufnehmen.
2. Die Verschmelzung bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt.
3. Die Einzelheiten des Verfahrens ergeben sich aus den §§ 182 bis 191 KAGB.

§ 11 Anteile

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

§ 12 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Rücknahmeaussetzung

1. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt. Soweit die

Besonderen Anlagebedingungen nichts anderes vorsehen, erfolgt die Anteilausgabe an jedem Wertermittlungstag im Sinne des § 15 Absatz 4. Die Gesellschaft behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

2. Die Anteile können bei der Gesellschaft, der Verwahrstelle oder durch Vermittlung Dritter erworben werden. Die Besonderen Anlagebedingungen können vorsehen, dass Anteile nur von bestimmten Anlegern erworben und gehalten werden dürfen.
3. Anteilrückgaben sind erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle möglich. Der Anleger hat seiner depotführenden Stelle für mindestens 24 durchgehende Monate unmittelbar vor dem verlangten Rücknahmetermin einen Anteilbestand nachzuweisen, der mindestens seinem Rücknahmeverlangen entspricht. Die Anteile, auf die sich die Erklärung bezieht, sind bis zur tatsächlichen Rückgabe von der depotführenden Stelle zu sperren.
4. Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Sondervermögens zurückzunehmen. Rücknahmestelle ist die Verwahrstelle.
5. Der Gesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Ausgabe und Rücknahme der Anteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen (§ 98 Absatz 2 KAGB).
6. Die Gesellschaft hat die Rücknahme der Anteile zu verweigern und auszusetzen, wenn die Bankguthaben und die Erlöse aus Verkäufen der gehaltenen Geldmarktinstrumente, Investmentanteile und Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen (§ 257 KAGB). Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die Gesellschaft Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB zwölf Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, so hat die Gesellschaft die Rücknahme weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung von Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 10 Prozent unterschreiten. Reichen die liquiden Mittel gemäß § 253 Absatz 1 KAGB auch 24 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 nicht aus, hat die Gesellschaft die Rücknahme der Anteile weiterhin zu verweigern und durch Veräußerung des Vermögensgegenständen des Sondervermögens weitere liquide Mittel zu beschaffen. Der Veräußerungserlös kann abweichend von § 260 Absatz 1 Satz 1 KAGB den dort genannten Wert um bis zu 20 Prozent unterschreiten. 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme gemäß Satz 1 kann jeder Anleger verlangen, dass ihm gegen Rückgabe des Anteils sein Anteil am Sondervermögen aus diesem ausgezahlt wird. Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung der Rücknahme die Bankguthaben und die liquiden Mittel nicht aus, hat die Gesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen; dies gilt auch, wenn die Gesellschaft zum dritten Mal binnen fünf Jahren die Rücknahme von Anteilen aussetzt. Ein erneuter Fristlauf nach den Sätzen 1 bis 7 kommt nicht in Betracht, wenn die Gesellschaft die Anteilrücknahme binnen drei Monaten erneut aussetzt.
7. Während der Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme können Anleger Rückgabeerklärungen gemäß Absatz 3 abgeben. Die Rücknahme der Anteile erfolgt dann jedoch frühestens nach Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen.
8. Die Gesellschaft hat die Anleger durch eine Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien über die Aussetzung gemäß Absatz 5 und/oder Absatz 6 und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile zu unterrichten. Die Anleger sind über die Aussetzung und Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteile unverzüglich nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger mittels eines dauerhaften Datenträgers zu unterrichten. Bei der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen sind die neuen Ausgabe- und Rücknahmepreise im

Bundesanzeiger und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien zu veröffentlichen.

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

§ 13 Abspaltung illiquider Anlagen

Die Gesellschaft darf im Interesse der Anleger illiquide Anlagen abspalten.

§ 14 Liquiditätsmanagementinstrumente

1. Die Gesellschaft nutzt mindestens eines der folgenden Liquiditätsmanagementinstrumente. Sie bestimmt in den Besonderen Anlagebedingungen, welche Liquiditätsmanagementinstrumente für das Sondervermögen verwendet werden. Die dort bestimmten Liquiditätsmanagementinstrumente finden auch Anwendung auf Anteile, für die eine Rückgabeerklärung vorliegt.

   a) Rücknahmebeschränkung

      Die Gesellschaft darf das Recht der Anleger auf Rückgabe ihrer Anteile vorübergehend und teilweise beschränken, so dass die Anleger nur einen bestimmten Teil ihrer Anteile zurückgeben können.

   b) Rückgabegebühr

      Die Gesellschaft darf eine Rückgabegebühr innerhalb einer vorgegebenen Bandbreite erheben, die unter Berücksichtigung der Liquiditätskosten von den Anlegern bei der Rückgabe von Anteilen an das Sondervermögen gezahlt und mit der sichergestellt wird, dass Anleger, die im Sondervermögen verbleiben, nicht unangemessen benachteiligt werden.

   c) Swing Pricing oder Dual Pricing

      Die Gesellschaft darf Swing Pricing oder Dual Pricing nutzen. Swing Pricing ist ein im Voraus festgelegter Mechanismus, bei dem der Nettoinventarwert der Anteile des Sondervermögens durch Anwendung eines Faktors („Swing-Faktor“), der die Liquiditätskosten berücksichtigt, angepasst wird. Dual Pricing ist ein im Voraus festgelegter Mechanismus, bei dem die Ausgabe- und Rücknahmepreise für die Anteile des Sondervermögens festgelegt werden, indem der Nettoinventarwert pro Anteil um einen Faktor, der die Liquiditätskosten abbildet, angepasst wird.

   d) Verwässerungsschutzgebühr

      Die Gesellschaft darf eine Verwässerungsschutzgebühr erheben, die ein Anleger bei der Ausgabe oder der Rücknahme von Anteilen an das Sondervermögen zahlt, die das Sondervermögen für die aufgrund des Umfangs dieser Transaktion entstandenen Liquiditätskosten entschädigt und die sicherstellt, dass andere Anleger nicht in ungerechtfertigter Weise benachteiligt werden.

   e) Sachauskehr

      Die Gesellschaft darf Vermögenswerte, die vom oder für das Sondervermögen gehaltenen werden, an einen professionellen Anleger anstelle der Auszahlung des Rücknahmepreises übertragen, um Rückgaben von Anteilen auszuführen.

2. Die Gesellschaft darf neben den in Absatz 1 genannten auch weitere Instrumente zur Steuerung der Liquidität des Sondervermögens einsetzen. Die Voraussetzungen der Anwendung solcher Instrumente werden in den Besonderen Anlagebedingungen geregelt.

§ 15 Ausgabe- und Rücknahmepreise

1. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen nichts Abweichendes geregelt ist, wird zur Ermittlung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile der Nettoinventarwert (Summe der Verkehrswerte der zu dem Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt („Anteilwert“). Werden gemäß § 11 Absatz 2 unterschiedliche Anteilklassen für das Sondervermögen eingeführt, ist der Anteilwert sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis für jede Anteilklasse gesondert zu ermitteln.

   Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) genannt sind.

2. Der Ausgabepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls zuzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Ausgabeaufschlags. Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert am Sondervermögen, gegebenenfalls abzüglich eines in den Besonderen Anlagebedingungen festzusetzenden Rücknahmeabschlags. Soweit in den Besonderen Anlagebedingungen vorgesehen, können zusätzliche Gebühren als Liquiditätsmanagementinstrumente anfallen.

3. Der Abrechnungsstichtag für Anteilabrufe ist spätestens der auf den Eingang des Anteilsabrufs folgende Wertermittlungstag. Abrechnungsstichtag für Rücknahmeaufträge ist spätestens der auf den Ablauf der Mindesthaltefrist und der Rückgabefrist folgende Wertermittlungstag. Sofern nach Eingang einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gemäß § 12 Absatz 3 und vor Ablauf der Mindesthaltefrist oder der Rückgabefrist die Gesellschaft die Rücknahme von Anteilen gemäß § 12 Absatz 5 oder 6 aussetzt, ist der Abrechnungsstichtag für diese Rücknahmeaufträge der nach der Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilen folgende Wertermittlungstag, sofern die Mindesthalte- und/oder Rückgabefrist zu diesem Wertermittlungstag bereits abgelaufen ist. Sind die Mindesthalte- und/oder Rückgabefristen zu diesem Wertermittlungstag noch nicht abgelaufen, gilt Satz 2.

4. Der Nettoinventarwert, der Anteilwert sowie der Ausgabe- und der Rücknahmepreis werden für folgende Tage (Wertermittlungstage) ermittelt: Montag bis Freitag außer an gesetzlichen Feiertagen in Frankfurt am Main, Hessen, und außer am 24. und 31. Dezember. In den Besonderen Anlagebedingungen können darüber hinaus weitere Tage angegeben sein, die keine Wertermittlungstage sind.

§ 16 Kosten

In den Besonderen Anlagebedingungen werden die Aufwendungen und die der Gesellschaft, der Verwahrstelle und Dritten zustehenden Vergütungen, die dem Sondervermögen belastet werden können, genannt. Für Vergütungen im Sinne von Satz 1 ist in den Besonderen Anlagebedingungen darüber hinaus anzugeben, nach welcher Methode, in welcher Höhe und auf Grund welcher Berechnung sie zu leisten sind.

§ 17 Rechnungslegung

1. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Sondervermögens macht die Gesellschaft einen Jahresbericht einschließlich Ertrags- und Aufwandsrechnung gemäß §§ 101, 247 KAGB bekannt.

2. Spätestens zwei Monate nach der Mitte des Geschäftsjahres macht die Gesellschaft einen Halbjahresbericht gemäß § 103 KAGB bekannt.

3. Wird das Recht zur Verwaltung des Sondervermögens während des Geschäftsjahres auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen oder das Sondervermögen während des Geschäftsjahres auf ein anderes inländisches Immobilien-Sondervermögen verschmolzen, so hat die Gesellschaft auf den Übertragungsstichtag einen Zwischenbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß Absatz 1 entspricht.

§ 18 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens durch die Gesellschaft

1. Die Gesellschaft kann die Verwaltung des Sondervermögens 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. Ab Bekanntmachung ihrer Kündigung nach Satz 1 ist die Gesellschaft verpflichtet, das Sondervermögen abzuwickeln und an die Anleger zu verteilen.
2. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Die Verpflichtung zur Verwaltung des Sondervermögens endet erst, wenn die Gesellschaft das Sondervermögen abgewickelt hat.
3. Die Gesellschaft hat auf den Tag, an dem sie das Sondervermögen abgewickelt hat, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht nach § 17 Absatz 1 entspricht.

§ 19 Abwicklung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle in anderen Fällen als durch Kündigung durch die Gesellschaft

1. Im Falle der Abwicklung und Verteilung des Sondervermögens durch die Verwahrstelle unter Wahrung der Interessen der Anleger nach § 100 Absatz 2 KAGB hat die Verwahrstelle einen Anspruch auf Vergütung ihrer Abwicklungstätigkeit sowie auf Ersatz ihrer Aufwendungen, die für die Abwicklung erforderlich sind. Anlagegrenzen müssen im Rahmen der Abwicklung nicht mehr eingehalten werden. Mit Genehmigung der Bundesanstalt kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.
2. Wird das Sondervermögen durch die Verwahrstelle abgewickelt, hat die Verwahrstelle jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an einen Jahresbericht gemäß § 101 Absatz 1 bis 3 iVm § 247 KAGB entspricht.

§ 20 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft kann das Sondervermögen auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
2. Die genehmigte Übertragung wird im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahresbericht oder Halbjahresbericht sowie in den in dem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. Die Übertragung wird frühestens drei Monate nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger wirksam.
3. Die Gesellschaft kann die Verwahrstelle für das Sondervermögen wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt, sofern die neue Verwahrstelle nicht bereits als Verwahrstelle für ein entsprechendes Sondervermögen von der Bundesanstalt genehmigt wurde.

§ 21 Änderungen der Anlagebedingungen

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.
2. Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhanges zu den Besonderen Anlagebedingungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt.
3. Sämtliche vorgesehenen Änderungen werden im Bundesanzeiger und darüber hinaus in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung oder in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien bekannt gemacht. In einer Veröffentlichung nach Satz 1 ist auf die vorgesehenen Änderungen und ihr In-Kraft-Treten hinzuweisen. Im Fall von anlegerbenachteiligenden Kostenänderungen im Sinne des § 162 Absatz 2 Nummer 11 KAGB oder anlegerbenachteiligenden Änderungen in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie im Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze des Sondervermögens im Sinne des § 163 Absatz 3 Satz 1 KAGB sind den Anlegern zeitgleich mit der Bekanntmachung nach Satz 1 die wesentlichen Inhalte der vorgesehenen Änderungen der Anlagebedingungen und ihre Hintergründe in einer verständlichen Art und Weise mittels eines dauerhaften Datenträgers zu übermitteln. Im

Falle von Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger zusätzlich über ihre Rechte nach § 163 Absatz 3 KAGB zu informieren.

4. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft, im Falle von Änderungen der Angaben zu Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung. Mit Zustimmung der Bundesanstalt kann für Änderungen der Angaben zu Kosten, die die Anleger begünstigen, ein früherer Zeitpunkt bestimmt werden.

§ 22 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.

§ 23 Streitbeilegungsverfahren

Die Gesellschaft hat sich zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle anrufen. Die Gesellschaft nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil.

Die Kontaktdaten lauten: Büro der Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V., Unter den Linden 42, 10117 Berlin, www.ombudsstelle-investmentfonds.de.

Besondere Anlagebedingungen

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

UniImmo: Wohnen ZBI

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

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

§ 1 Immobilien

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

vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) genannten Immobilien sowie nach Absatz 2 sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.

4. Das Sondervermögen muss überwiegend aus Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien gemäß Absatz 1 und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 2, die in Wohn- oder gemischt genutzten Immobilien investieren, bestehen.
5. Die Gesellschaft investiert fortlaufend mehr als 50 Prozent des Aktivvermögens des Sondervermögens in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften im Sinne von § 2 Abs. 9 InvStG.

§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

1. Die Gesellschaft darf im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 234 bis 242 KAGB) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf. Die Immobilien-Gesellschaft darf nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 1, mit Ausnahme von Nießbrauchrechten nach Maßgabe von § 1 Absatz 1 Buchstabe f), und die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Gegenstände oder Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben sowie Mittel gemäß § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen halten. Die Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sind bei den Anlagegrenzen nach § 1 und bei der Berechnung der dabei geltenden gesetzlichen Grenzen zu berücksichtigen.
2. Soweit einer Immobilien-Gesellschaft ein Darlehen gemäß § 4 Absatz 4 Satz 3 der Allgemeinen Anlagebedingungen gewährt wird, hat die Gesellschaft sicherzustellen, dass
   a) die Darlehensbedingungen marktgerecht sind,
   b) das Darlehen ausreichend besichert ist,
   c) bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach Veräußerung vereinbart ist,
   d) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens einer Immobilien-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 Prozent des Wertes der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigt,
   e) die Summe der für Rechnung des Sondervermögens den Immobilien-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 Prozent des Wertes des Sondervermögens nicht übersteigt. Bei der Berechnung der Grenze sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
3. Die Anlagegrenzen in Absatz 2 Buchstaben d) und e) gelten nicht für Darlehen, die für Rechnung des Sondervermögens an Immobilien-Gesellschaften gewährt werden, an denen die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent des Kapitals und der Stimmrechte beteiligt ist. Bei einer vollständigen Veräußerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Veräußerung zurückzuzahlen. Bei einer Verringerung der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft, die selbst nicht unmittelbar Grundstücke hält oder erwirbt, ist das Darlehen abweichend von Absatz 2 Buchstabe c) vor der Verringerung zurückzuzahlen.

§ 3 Belastung mit einem Erbbaurecht

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

§ 4 Höchstliquidität

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

   Beim Abzug der gebundenen Mittel von der Höchstliquidität sind die in § 1 Absatz 5 genannten steuerlichen Anlagebeschränkungen zu beachten.
2. Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens gemäß Absatz 1 können auch auf Fremdwährung lauten.

§ 5 Währungsrisiko

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

§ 6 Derivate mit Absicherungszweck, Wahlvorbehalt

1. Die Gesellschaft kann im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 197 Absatz 2 KAGB festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen. Nähere Erläuterungen hierzu enthält der Verkaufsprospekt.
2. Sofern die Gesellschaft den einfachen Ansatz nutzt, darf sie regelmäßig nur Grundformen von Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten, Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente sowie aus Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, sowie auf Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen im Sondervermögen einsetzen. Komplexe Derivate auf die vorgenannten Vermögensgegenstände dürfen nur zu einem vernachlässigbaren Anteil eingesetzt werden.

   Grundformen von Derivaten sind:

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

sofern sie ausschließlich und nachvollziehbar der Absicherung des Kreditrisikos von genau zuordenbaren Vermögensgegenständen des Sondervermögens dienen;

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

3. Terminkontrakte, Optionen oder Optionsscheine auf Investmentanteile gemäß § 6 Absatz 2 Buchstabe d) der Allgemeinen Anlagebedingungen dürfen nicht abgeschlossen werden.
4. Sofern die Gesellschaft den qualifizierten Ansatz nutzt, darf sie – vorbehaltlich eines geeigneten Risikomanagementsystems – in jegliche Derivate und Finanzinstrumente mit derivativer Komponente oder Kombinationen aus diesen Derivaten und Finanzinstrumenten mit derivativer Komponente investieren, die von Vermögensgegenständen, die gemäß § 6 Absatz 2 Buchstaben b) bis f) der Allgemeinen Anlagebedingungen und von Immobilien, die gemäß § 1 Absatz 1 erworben werden dürfen, oder von Zinssätzen, Wechselkursen oder Währungen abgeleitet sind. Hierzu zählen insbesondere Optionen, Finanzterminkontrakte und Swaps sowie Kombinationen hieraus. Dabei darf der dem Sondervermögen zuzuordnende potenzielle Risikobetrag für das Marktrisiko (Risikobetrag) zu keinem Zeitpunkt das Zweifache des potenziellen Risikobetrags für das Marktrisikos des zugehörigen Vergleichsvermögens gemäß § 9 der DerivateV übersteigen. Alternativ darf der Risikobetrag zu keinem Zeitpunkt 20 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen.
5. Unter keinen Umständen darf die Gesellschaft bei diesen Geschäften von den in den 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.

Ausgabe- und Rücknahmepreis, Rücknahmebeschränkung und Kosten

§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis; Auftragsausführung

1. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 Prozent des Anteilwertes. Die Gesellschaft gibt im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Ausgabeaufschlag bzw. Ausgabekosten“ den für das Sondervermögen jeweils tatsächlich geltenden Ausgabeaufschlag an. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.
2. Anteilerwerbsaufträge, die bis 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag gemäß § 15 Absatz 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen eingegangen sind, werden – vorbehaltlich einer Aussetzung der Anteilausgabe gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen – zu dem für diesen Wertermittlungstag ermittelten Ausgabepreis ausgeführt. Der Ausgabepreis ist innerhalb von drei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach diesem Wertermittlungstag in der Fondswährung zahlbar.
3. Anteilerwerbsaufträge, die nach 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag oder einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, eingegangen sind, werden – vorbehaltlich einer Aussetzung der Anteilausgabe gemäß § 12 der Allgemeinen Anlagebedingungen – zu dem für den folgenden Wertermittlungstag ermittelten Ausgabepreis ausgeführt. Der Ausgabepreis ist innerhalb von drei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach diesem folgenden Wertermittlungstag in der Fondswährung zahlbar.
4. Anteilrückgaben werden – vorbehaltlich etwaiger Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 Absatz 5 und 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen sowie etwaiger Rücknahmebeschränkungen gemäß § 10 der Besonderen Anlagebedingungen – am ersten Wertermittlungstag gemäß § 15 Absatz 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen nach Ablauf der nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen einzuhaltenden Frist zu dem für diesen Wertermittlungstag ermittelten Rücknahmepreis ausgeführt. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von drei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach diesem Wertermittlungstag in der Fondswährung. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag vor 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen dieser Wertermittlungstag maßgeblich. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag nach 16:00 Uhr oder an einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen der folgende Wertermittlungstag maßgeblich.

§ 10 Rücknahmebeschränkung

Die Gesellschaft kann die Rücknahme von Anteilen vorübergehend anteilig beschränken (Rücknahmebeschränkung), wenn die Rückgabeverlangen der Anleger zu einem Wertermittlungstag mindestens 0,1 Prozent der liquiden Mittel gemäß § 253 Abs. 1 iVm Abs. 2 KAGB erreichen (Schwellenwert). Eine Beschreibung der Möglichkeit und der Bedingungen für eine Beschränkung der Rücknahme enthält der Allgemeine Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Beschränkung der Anteilrücknahme“.

§ 11 Kosten

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens für jedes Geschäftsjahr des Sondervermögens eine Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 1,50 Prozent von 1/12 der Summe der Nettoinventarwerte die für den jeweils letzten Wertermittlungstag der Monate des jeweiligen Geschäftsjahrs ermittelt wurden. Die Begriffe Nettoinventarwert und

Wertermittlungstag sind in § 15 Absatz 1 bzw. 4 der Allgemeinen Anlagebedingungen definiert. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung der Verwaltungsvergütung ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben. Es steht der Gesellschaft frei, von der Berechnung einer Verwaltungsvergütung abzusehen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die geschäftsjährliche Verwaltungsvergütung monatliche Vorschüsse zu erheben.

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des für einen Monat anfallenden Vorschusses ist der Nettoinventarwert, der für den letzten Wertermittlungstag des Vormonats ermittelt wurde. Der Vorschuss beträgt 1/12 von bis zu 1,50 Prozent dieser Bemessungsgrundlage. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung des Vorschusses ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben.

Der Vorschuss für einen Monat ist zum Beginn dieses Monats fällig. Wie der Vorschuss als Aufwand im Sondervermögen gebucht wird, ist im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ beschrieben.

2. Werden für das Sondervermögen Immobilien erworben oder veräußert, 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. Diese sogenannte Investitionsvergütung wird zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs der Immobilie fällig. Sie wird als Anschaffungsnebenkosten über die planmäßige Haltedauer der betreffenden Immobilie, maximal jedoch über zehn Jahre, kalendertäglich linear abgeschrieben.

   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 bis zu 2,0 Prozent der Bau- und Baunebenkosten. Die Vergütung wird am Ende eines jeden Quartals fällig. Sie wird über die planmäßige Haltedauer der betreffenden Immobilie, maximal jedoch über zehn Jahre, kalendertäglich linear abgeschrieben.

   Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung der Investitionsvergütung sowie der Vergütung für Projektentwicklungen und Bau- und Umbaumaßnahmen ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben.

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 Gesellschaft gibt im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ die tatsächlich geltende Vergütung an. Die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von solchen Geschäften entstandenen Kosten einschließlich der im Zusammenhang mit diesen Geschäften an Dritte zu zahlenden Vergütungen trägt die Gesellschaft.

   Die Auszahlung der Vergütung, die innerhalb eines Monats als Verbindlichkeit gebucht wird, erfolgt bis zum 20. Kalendertag des Folgemonats.

4. Des Weiteren erhält die Gesellschaft aus dem Sondervermögen für jedes Geschäftsjahr des Sondervermögens eine Pauschalgebühr in Höhe von bis zu 0,20 Prozent von 1/12 der Summe der Nettoinventarwerte, die für den jeweils letzten Wertermittlungstag der Monate des jeweiligen Geschäftsjahrs ermittelt wurden. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung der Pauschalgebühr ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben. 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 Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten;

e) Kosten zur Steuerung von Immobiliengesellschaften;

f) Vergütung für Datenversorgung und –pflege;

g) Vergütung für Berichts- und Meldewesen;

h) Vergütung für das Rechnungswesen des Sondervermögens;

i) Vergütung im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling).

Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die geschäftsjährliche Pauschalgebühr monatliche Vorschüsse zu erheben.

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des für einen Monat anfallenden Vorschusses ist der Nettoinventarwert, der für den letzten Wertermittlungstag des Vormonats ermittelt wurde. Der Vorschuss beträgt 1/12 von bis zu 0,20 Prozent dieser Bemessungsgrundlage. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung des Vorschusses ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben.

Der Vorschuss für einen Monat ist zum Beginn dieses Monats fällig. Wie der Vorschuss als Aufwand im Sondervermögen gebucht wird, ist im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ beschrieben.

Vergütung, die zusätzlich an Dritte zu zahlen ist

5. Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen an den Collateral Manager von Derivate-Geschäften für jedes Geschäftsjahr des Sondervermögens eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,10 Prozent von 1/12 der Summe der Nettoinventarwerte, die für den jeweils letzten Wertermittlungstag der Monate des jeweiligen Geschäftsjahrs ermittelt wurden. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung der Vergütung für den Collateral Manager ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben.

   Die Gesellschaft ist berechtigt, auf die geschäftsjährliche Vergütung monatliche Vorschüsse zu erheben.

   Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung des für einen Monat anfallenden Vorschusses ist der Nettoinventarwert, der für den letzten Wertermittlungstag des Vormonats ermittelt wurde. Der Vorschuss beträgt 1/12 von bis zu 0,10 Prozent dieser Bemessungsgrundlage. Der tatsächlich geltende Prozentsatz für die Berechnung des Vorschusses ist im Besonderen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ angegeben.

   Der Vorschuss für einen Monat ist zum Beginn dieses Monats fällig. Wie der Vorschuss als Aufwand im Sondervermögen gebucht wird, ist im Allgemeinen Teil des Verkaufsprospekts im Abschnitt „Kosten“ beschrieben.

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 dem Sondervermögen nach den vorstehenden Absätzen 1, 4 und 5 als Vergütung für ein Geschäftsjahr des Fonds belastet werden darf, kann insgesamt bis zu 1,80 Prozent von 1/12 der Summe der Nettoinventarwerte, die für den jeweils letzten Wertermittlungstag der Monate des jeweiligen Geschäftsjahrs ermittelt wurden, 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 Absatz 6 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

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

gehaltenen Anteile berechnet wurde.

Ertragsverwendung, Informationspflichten und Geschäftsjahr

§ 12 Ausschüttung

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

§ 13 zusätzliche Informationspflichten

Die Informationen gemäß § 300 Absatz 1 und 2 KAGB sind im Jahresbericht enthalten. Die Informationen gemäß § 300 Absatz 4 sowie § 308 Absatz 4 KAGB über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, werden in einem im Verkaufsprospekt zu benennenden Informationsmedium veröffentlicht.

§ 14 Geschäftsjahr

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

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung