



## **Union Investment Real Estate GmbH**

### **Wichtige Mitteilung**

**an unsere Anlegerinnen und Anleger**

**des Immobilien-Sondervermögens mit der Bezeichnung UniInstitutional German Real Estate (WKN / ISIN: A1J16Q / DE000A1J16Q1)**

### **Änderung der Besonderen Anlagebedingungen**

Im Hinblick auf neue Muster-Kostenklauseln der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („Aufsichtsbehörde“) für Immobilien-Sondervermögen werden die Kostenregelungen in den Besonderen Anlagebedingungen des vorgenannten Immobilien-Sondervermögens angepasst, damit diese den neuen Muster-Kostenklauseln entsprechen. In diesem Zusammenhang werden zugleich weitere Anpassungen der Besonderen Anlagebedingungen vorgenommen. Die Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen des Immobilien-Sondervermögens treten jeweils am 29. März 2019 in Kraft. Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde zur Verwendung der geänderten Besonderen Anlagebedingungen wurde erteilt.

Unter I. haben wir die geänderten Besonderen Anlagebedingungen abgedruckt, die am 29. März 2019 in Kraft treten, und unter II. werden die Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen erläutert.

### **I. Anpassung der Besonderen Anlagebedingungen**

## **Besondere Anlagebedingungen**

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

### **UniInstitutional German Real Estate**

Diese Besonderen Anlagebedingungen gelten nur in Verbindung mit den von der Gesellschaft aufgestellten Allgemeinen Anlagebedingungen für vor dem 22. Juli 2013 aufgelegte Immobilien-Sondervermögen.

# 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. Bei der Berechnung des Wertes des Sondervermögens für die gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen gemäß Absatz 1 Buchstaben b), c), e) und f) sind die aufgenommenen Darlehen nicht abzuziehen.
3. Der in Vermögensgegenstände gemäß Absatz 1 angelegte Teil des Sondervermögens muss überwiegend aus in Deutschland belegenen Immobilien gemäß Absatz 1 und / oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 2 bestehen.
4. Vorbehaltlich der in den vorstehenden Absätzen 1 bis 3 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 4 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 der Ertragsverwendung, des Ausgabeaufschlags, der Währung des Anteilwertes einschließlich des Einsatzes von Währungssicherungsgeschäften, der Verwaltungsvergütung, der Pauschalgebühr, 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 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.

## **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 Aufschlag an. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.
3. Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 3, 4 und 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, die bis 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag eingegangen sind, zu dem für diesen Wertermittlungstag gemäß Absatz 1 ermittelten Ausgabe- oder Rücknahmepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger wird ebenfalls am Bewertungstag für diesen Wertermittlungstag vorgenommen. Der Ausgabepreis ist innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung zahlbar. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.
4. Vorbehaltlich der Regelungen des § 12 Absatz 3, 4 und 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden Anteilabrufe und Rücknahmeaufträge, die nach 16:00 Uhr an einem Wertermittlungstag oder einem Tag, der kein Wertermittlungstag ist, eingegangen sind, am folgenden Wertermittlungstag berücksichtigt (Wertermittlungstag + 1) und werden mit dem für diesen Wertermittlungstag + 1 ermittelten Ausgabe- oder Rücknahmepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger erfolgt am entsprechenden Bewertungstag für diesen Wertermittlungstag + 1. Der Ausgabepreis ist innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung zahlbar. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung.
5. Anteilrückgaben gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen werden am ersten Bewertungstag nach Ablauf der jeweils nach § 12 Absatz 3 Satz 2 bzw. Absatz 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen einzuhaltenden Frist zu dem an diesem Bewertungstag gemäß Absatz 1 ermittelten Rücknahmepreis ausgeführt. Die entsprechende Abrechnung für die Anleger wird ebenfalls an diesem Bewertungstag vorgenommen. Die Auszahlung des Rücknahmepreises erfolgt innerhalb von zwei Bankarbeitstagen (maßgeblich hierfür ist der Bankenplatz Frankfurt am Main) nach dem entsprechenden Bewertungstag in der Fondswährung. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag vor 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn dieser Wertermittlungstag maßgeblich. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag nach 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn der folgende Wertermittlungstag (Wertermittlungstag + 1) maßgeblich.

## § 10 Kosten

Vergütungen, die an die Gesellschaft zu zahlen sind

1. Die Gesellschaft erhält für die Verwaltung des Sondervermögens eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,00 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 1,00 Prozent des Kauf- bzw. Verkaufspreises beanspruchen. Die Vergütung der Gesellschaft für den Erwerb einer vom Verkäufer geplanten, von ihm noch fertig zu stellenden oder zu errichtenden Immobilien beträgt 2,00 Prozent des Kaufpreises. Führt die Gesellschaft für das Sondervermögen Projektentwicklungen durch, kann sie eine Vergütung von bis zu 2,00 Prozent der Bau- und Baunebenkosten beanspruchen; in allen anderen Fällen, in denen die Gesellschaft Bau- oder Umbaumaßnahmen für das Sondervermögen durchführt, beträgt die ihr zustehende Vergütung maximal 1,00 Prozent der Bau- und Baunebenkosten.
3. Ferner erhält die Gesellschaft für die Anbahnung, Vorbereitung und Durchführung von Wertpapierdarlehensgeschäften und Wertpapierpensionsgeschäften für Rechnung des Fonds eine 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 0,15 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) Kosten für Datenversorgung und -pflege;
  - h) Kosten für Berichts- und Meldewesen;
  - i) Vergütung für das Rechnungswesen des Sondervermögens;
  - j) Vergütung im Zusammenhang mit der Überwachung und Risikosteuerung des Sondervermögens (Risikocontrolling).

Die Pauschalgebühr kann dem Sondervermögen monatlich entnommen werden. Die Gesellschaft gibt im Falle der Bildung von Anteilklassen im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht die jeweils erhobene Pauschalgebühr an.

Vergütungen, die zusätzlich an Dritte zu zahlen sind

5. Die Gesellschaft zahlt aus dem Sondervermögen für den Collateral Manager von Derivate-Geschäften eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,01 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 1,16 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird, betragen.
9. Die Regelungen unter den Absätzen 2, 4 b) und 6 b) gelten entsprechend für die von der Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beziehungsweise die Immobilien dieser Gesellschaften. Für die Berechnung der Vergütung der Gesellschaft gemäß Absatz 2 gilt Folgendes: Im Falle des Erwerbs, der Veräußerung, des Umbaus, des Neubaus oder der Projektentwicklung einer Immobilie durch eine Immobilien-Gesellschaft ist der Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten der Immobilie anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilien-Gesellschaft ist der Verkehrswert der in der Gesellschaft enthaltenen Immobilien anzusetzen. Wenn nur eine Beteiligung an der Immobilien-Gesellschaft gehalten, erworben oder veräußert wird, ist der anteilige Verkehrswert bzw. sind die Bau- und Baunebenkosten entsprechend dem Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen, erworbenen oder veräußerten Beteiligungsquote anzusetzen. Für die Berechnung des Aufwendungsersatzes gemäß den Absätzen 4 b) und 6 b) ist auf die Höhe der Beteiligung des Sondervermögens an der Immobilien-Gesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobilien-Gesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, nicht anteilig, sondern in vollem Umfang zu Lasten des oder der Sondervermögen, für deren Rechnung eine Beteiligung an der Gesellschaft gehalten wird und die diesen Anforderungen unterliegen.

10. Die Gesellschaft hat im Jahresbericht und im Halbjahresbericht den Betrag der Ausgabeaufschläge und 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 / Thesaurierung**

1. Bis zum Zeitpunkt der Auflage von Anteilsklassen schüttet die Gesellschaft für das Sondervermögen 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. Die Gesellschaft behält sich vor, unterjährig zu folgenden Terminen Zwischenausschüttungen vorzunehmen: 15. März, 15. September, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht im Ermessen der Gesellschaft.
2. Von den nach Absatz 1 ermittelten Erträgen müssen Beträge, die für künftige Instandsetzungen erforderlich sind, einbehalten werden. Beträge, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien erforderlich sind, können einbehalten werden. Es müssen jedoch unter dem Vorbehalt des Einbehalts gemäß Satz 1 mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden.
3. Veräußerungsgewinne - unter Berücksichtigung des zugehörigen Ertragsausgleichs - und Eigengeldverzinsung für Bauvorhaben, soweit sie sich in den Grenzen der ersparten marktüblichen Bauzinsen hält, können ebenfalls zur Ausschüttung herangezogen werden.
4. Ausschüttbare Erträge gemäß den Absätzen 1 bis 3 können zur Ausschüttung in späteren Geschäftsjahren insoweit vorgetragen werden, als die Summe der vorgetragenen Erträge 15 Prozent des jeweiligen Wertes des Sondervermögens zum Ende des Geschäftsjahres nicht übersteigt. Erträge aus Rumpfgeschäftsjahren können vollständig vorgetragen werden.
5. Im Interesse der Substanzerhaltung können Erträge teilweise, in Sonderfällen auch vollständig zur Wiederanlage im Sondervermögen bestimmt werden. Es müssen jedoch mindestens 50 Prozent der ordentlichen Erträge des Sondervermögens gemäß Absatz 1 ausgeschüttet werden, soweit Absatz 2 Satz 1 dem nicht entgegensteht.
6. Die Ausschüttung erfolgt jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres.
7. Nach der Bildung von Anteilsklassen gilt entsprechendes für die ausschüttenden Anteilsklassen, soweit diesen Beträge anteilig zuzurechnen sind.
8. Im Falle der Bildung thesaurierender Anteilsklassen legt die Gesellschaft 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 – sowie die Veräußerungsgewinne und sonstige Erträge der thesaurierenden Anteilsklassen im Sondervermögen anteilig wieder an.

### **§ 12 zusätzliche Informationspflichten**

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



## **§ 13 Geschäftsjahr**

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

## **II. Erläuterung der Änderungen der Besonderen Anlagebedingungen**

In § 1 Absatz 1 der Besonderen Anlagebedingungen („BABen“) des Immobilien-Sondervermögens wurde klargestellt, dass für das Immobilien-Sondervermögen solche Immobilien erworben werden dürfen, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegen sind.

In § 10 der BABen des Immobilien-Sondervermögens wurden zudem 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 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.

In § 11 Abs. 1 der BABen wurde ergänzt, dass die Gesellschaft Zwischenausschüttungen zu den folgenden Terminen vornehmen kann: 15. März, 15. September, 15. Dezember eines jeden Kalenderjahres. Die Höhe der jeweiligen Zwischenausschüttung steht dabei im Ermessen der Gesellschaft.

Darüber hinaus wurden in den BABen redaktionelle Anpassungen umgesetzt.

## **Union Investment Real Estate GmbH**

### **Geschäftsführung**