



# Union Investment

## **ZBI Fondsmanagement GmbH**

**Wichtige Mitteilung an unsere Anlegerinnen und Anleger des in Österreich zum öffentlichen Vertrieb zugelassenen Fonds mit der Bezeichnung Unilmmo: Wohnen ZBI (ISIN: DE000A2DMVS1)**

### **Änderung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen**

Die Geschäftsführung der ZBI Fondsmanagement GmbH (ZBI) hat beschlossen, die Allgemeinen Anlagebedingungen (AABen) sowie die Besonderen Anlagebedingungen (BABen) des Immobilien-Sondervermögens Unilmmo: Wohnen ZBI zu ändern.

Am 2. August 2021 ist das sogenannte Fondsstandortgesetz in Kraft getreten. Hierdurch wurden insbesondere Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) geändert, die sich auch auf die Anlagebedingungen des vorgenannten Sondervermögens auswirken.

In den Anlagebedingungen des vorgenannten Sondervermögens werden daher insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

Erleichterte Bedingungen gelten künftig für die Gewährung von Darlehen an Immobilien-Gesellschaften, an denen die ZBI für Rechnung des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar zu 100 Prozent beteiligt ist.

Die in § 6 Absatz 4 der AABen geregelten Emittentengrenzen für Wertpapiere und Geldmarktinstrumente derselben Emittenten werden angepasst. Künftig werden die Emittenten von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten auch dann im Rahmen der in § 6 Absatz 4 Satz 1 der AABen genannten Grenzen berücksichtigt, wenn die von diesen emittierten Wertpapiere und Geldmarktinstrumente mittelbar über andere im Sondervermögen enthaltenen Wertpapiere, die an deren Wertentwicklung gekoppelt sind, erworben werden.

Des Weiteren kann sich die ZBI künftig nicht mehr eines von einem Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand die Abwicklung von grenzüberschreitenden Effektingeschäften für andere ist, organisierten Systems zur Vermittlung und Abwicklung von Wertpapierdarlehen bedienen. Die Vermittlung und Abwicklung der

Wertpapierdarlehen über ein von einer Wertpapiersammelbank organisiertes System, das von den Anforderungen nach § 200 Absatz 1 Satz 3 KAGB abweicht, ist dagegen zulässig. Das bedeutet, bei Nutzung eines solchen organisierten Systems dürfen die an einen Darlehensnehmer übertragenen Wertpapiere 10 Prozent des Wertes des Sondervermögens übersteigen. Vom jederzeitigen Kündigungsrecht nach § 7 Absatz 1 der AABen darf nicht abgewichen werden.

Bei einer Verschmelzung des Immobilien-Sondervermögens ist es künftig nicht mehr zwingend erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten.

Künftig können Anteile am Sondervermögen entweder in Anteilscheinen verbrieft oder als elektronische Anteilscheine begeben werden.

Es wird in den AABen zudem klargestellt, dass die ZBI das Recht hat, ein Sondervermögen auch dann zu kündigen, wenn es nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.

Im Falle der Übertragung des Immobilien-Sondervermögens auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht künftig keine Pflicht mehr, die Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers hierüber zu informieren.

Für Änderungen der Anlagebedingungen im Hinblick auf Kosten, in Bezug auf wesentliche Anlegerrechte sowie für Änderungen der Anlagegrundsätze gelten künftig neue Bekanntmachungspflichten bzw. Modalitäten. Bei einer Änderung der Anlagegrundsätze ist es künftig nicht mehr erforderlich, den Anlegern den Umtausch ihrer Anteile ohne weitere Kosten in Anteile eines anderen Immobilien-Sondervermögens, das mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar ist, anzubieten. Über Änderungen der Kosten und der wesentlichen Anlegerrechte, die anlegerbenachteiligend sind, sowie über Änderungen der bisherigen Anlagegrundsätze sind die Anleger mittels dauerhaften Datenträgers zu informieren. Die Bekanntmachungsfrist im Falle von Änderungen der Kosten und der Anlagegrundsätze wird von bislang drei Monaten auf vier Wochen verkürzt.

Des Weiteren werden die dem Anleger zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung in die AABen aufgenommen.

Des Weiteren entfällt die Pflicht der ZBI, die Anleger über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben, mittels dauerhaftem Datenträger zu informieren. Die entsprechende Regelung wird aus den BABen des Sondervermögens gestrichen.

Ferner werden redaktionelle und klarstellende Anpassungen in den AABen und BABen des Sondervermögens vorgenommen.

## **§ 1 Ziffer 2 der AABen lautet künftig wie folgt:**

### **§ 1 Grundlagen**

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.

#### **§ 4 Ziffer 4 der AABen lauten künftig wie folgt:**

#### **§ 4 Fondsverwaltung**

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.

#### **§ 6 Ziffer 4 der AABen lautet künftig wie folgt:**

#### **§ 6 Liquidität, Anlage- und Emittentengrenzen**

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.

#### **§ 7 Ziffer 1 und 3 der AABen lauten künftig wie folgt:**

#### **§ 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.
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 Abs. 1 Satz 3 KAGB abweicht, wenn von dem jederzeitigen Kündigungsrecht nach Absatz 1 nicht abgewichen wird.

## **§ 8 Ziffer 1 der AABen lautet künftig wie folgt:**

### **§ 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.

## **§ 10 der AABen lautet künftig wie folgt:**

### **§ 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 Ziffer 1 und 4 der AABen lauten künftig wie folgt:**

### **§ 11 Anteile**

1. Die in einer Sammelurkunde zu verbriefenden Anteilscheine lauten auf den Inhaber oder werden als elektronische Anteilscheine begeben.
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.

## **§ 16 Ziffer 2 der AABen lautet künftig wie folgt:**

### **§ 16 Kündigung und Abwicklung des Sondervermögens**

2. Die Gesellschaft behält sich vor, die Verwaltung des Sondervermögens auch dann zu kündigen, wenn das Sondervermögen nach Ablauf von vier Jahren seit seiner Bildung einen Nettoinventarwert von 150 Millionen Euro unterschreitet.

## **§ 17 Ziffer 2 der AABen lautet künftig wie folgt:**

### **§ 17 Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle**

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.

### **§ 18 der AABen lautet künftig wie folgt:**

#### **§ 18 Änderungen der Anlagebedingungen**

1. Die Gesellschaft kann die Anlagebedingungen ändern.
2. Änderungen der Anlagebedingungen einschließlich des Anhangs 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 Kosten und der Anlagegrundsätze des Sondervermögens jedoch nicht vor Ablauf von vier Wochen nach der entsprechenden Bekanntmachung.

### **§ 20 der AABen wird neu eingefügt und lautet wie folgt:**

#### **§ 20 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](http://www.ombudsstelle-investmentfonds.de).

Die Europäische Kommission hat unter [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr) eine europäische Online-Streitbeilegungsplattform eingerichtet. Verbraucher können diese für die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten aus Online-Kaufverträgen oder

Online-Dienstleistungsverträgen nutzen. Die E-Mail-Adresse der Gesellschaft lautet: service@union-investment.de

### **§ 1 Ziffer 5 der BABen lautet künftig wie folgt:**

#### **§ 1 Immobilien**

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 Ziffer 3 der BABen wird neu eingefügt und lautet wie folgt:**

#### **§ 2 Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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.

### **§ 9 der BABen lautet künftig wie folgt:**

#### **§ 9 Ausgabe- und Rücknahmepreis; Anteilwertberechnung und Auftragsausführung**

1. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden für jeden Börsentag in Frankfurt am Main ermittelt (Wertermittlungstag). Die Feststellung der Ausgabe- und Rücknahmepreise für einen Wertermittlungstag erfolgt am auf diesen Wertermittlungstag folgenden Börsentag (Bewertungstag).
2. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5,0 Prozent des Anteilwertes. Es steht der Gesellschaft frei, für das Sondervermögen oder für eine oder mehrere Anteilklassen einen niedrigeren oder keinen Aufschlag zu berechnen. Die Gesellschaft gibt im Falle der Bildung von Anteilklassen im Verkaufsprospekt und im Jahres- und Halbjahresbericht den jeweils berechneten Ausgabeaufschlag an. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht berechnet.
3. Anteilrückgaben werden - vorbehaltlich etwaiger Rücknahmeaussetzungen gemäß § 12 Absatz 5 und 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen - zu dem Rücknahmepreis ausgeführt, der für den ersten Wertermittlungstag nach Ablauf der jeweils nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen einzuhaltenden Frist ermittelt wird. Dieser Rücknahmepreis wird am Bewertungstag gemäß Absatz 1 festgestellt. 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 nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen dieser Wertermittlungstag maßgeblich. Geht die Rückgabeerklärung an einem Wertermittlungstag nach 16:00 Uhr ein, ist für den jeweiligen Fristbeginn nach § 12 Absatz 3 Satz 1 der Allgemeinen Anlagebedingungen der folgende Wertermittlungstag (Wertermittlungstag + 1) maßgeblich.

### **§ 12 der BABen lautet künftig wie folgt:**

#### **§ 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 durch Veröffentlichung im Internet.

Die Änderungen der Anlagebedingungen wurden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt. Sie treten mit Wirkung zum 1. November 2022 in Kraft.

Weder Unilmmo: Wohnen ZBI noch die ZBI Fondsmanagement GmbH unterliegt einer Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) oder einer sonstigen österreichischen Behörde. Die Aufsicht obliegt ausschließlich der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

ZBI Fondsmanagement GmbH

Geschäftsführung

Zahl- und Vertriebsstelle in Österreich:

VOLKSBANK WIEN AG, Dietrichgasse 25, A-1030 Wien