

# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Offener Immobilienfonds

Risikoklasse:<sup>1</sup> geringes Risiko mäßiges Risiko erhöhtes Risiko hohes Risiko sehr hohes Risiko

### Risikoprofil des typischen Anlegers

**Konservativ** Risikoscheu Risikobereit Spekulativ Hoch spekulativ

Der Unilmmo: Wohnen ZBI ist in die Risikoklasse blau eingestuft. Damit eignet sich der Fonds für konservative Anleger, die geringe Risiken akzeptieren.

### Empfohlener Anlagehorizont

Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 4 Jahren oder länger.

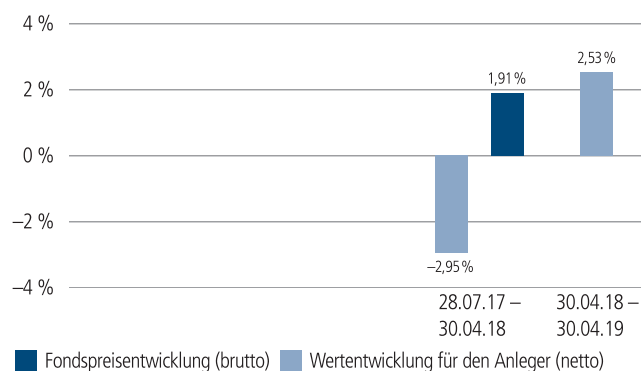
### Anlagestrategie

Unilmmo: Wohnen ZBI investiert derzeit schwerpunktmäßig in deutsche Mittelstädte mit nachhaltigem wirtschaftlichem Entwicklungspotential. Im Mittelpunkt stehen Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser.

Die Ausgabe von Fondsanteilen ist kontingentiert. Daher besteht die Möglichkeit, dass Kaufaufträge über die im Verkaufsprospekt angegebenen Vertriebs- und Zahlstellen nicht oder nur in Teilen ausgeführt werden.

Für den Fonds gelten die in 2013 verabschiedeten gesetzlichen Regelungen für Anteilrückgaben. Das Gesetz hat Mindesthalte- und Rückgabefristen eingeführt. Anteilrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen Rückgabebekanntmachung angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer sogenannten Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich und muss zwölf Monate vor dem gewünschten Rückgabetermin (Rückgabefrist) erteilt werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabebekanntmachung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen.

### Historische Wertentwicklung per 30.04.2019



### Indexierte Wertentwicklung seit Auflegung



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2018	2017	2016
annualisiert	–	–	2,53 %	–	–	–	2,53 %	2,19 %	–	–
absolut	0,13 %	0,81 %	2,53 %	–	–	–	4,49 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 28.07.2017 bis 30.04.2019. Die Grafik basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode und veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) einzubeziehen. In der Netto-Wertentwicklung wird darüber hinaus ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,0 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Zusätzlich können Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung nach BVI-Methode. Absolut: Wertentwicklungsberechnung gesamt.

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

5594-201904-003

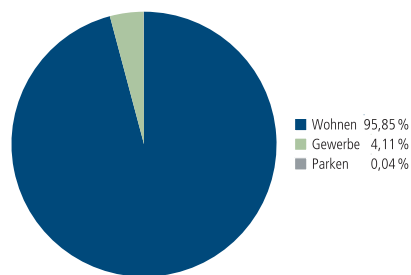
# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Offener Immobilienfonds

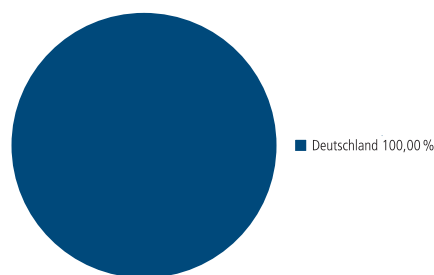
### Die Lage auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten

Der deutsche Wohnungsmarkt gilt traditionell als relativ stabil und hat gerade in den letzten Jahren das Interesse – vor allem auch ausländischer – Investoren geweckt. Zwar kann die Nachfrage nach Wohnraum von rund 40,8 Mio. Haushalten bundesweit durch das Angebot von 41,4 Mio. Wohnungen gedeckt werden. Allerdings gibt es große regionale Unterschiede. So ist der Leerstand in der Landeshauptstadt Düsseldorf mit 1,6 % faktisch als Vollvermietung anzusehen, da eine Fluktuationsreserve erforderlich ist, damit überhaupt Wohnungsumzüge durchgeführt werden können. In den Städten mit den höchsten Leerstandquoten in Deutschland wie Salzgitter (9,8 %) oder Pirmasens (9,3 %) ist hingegen ein sehr deutlicher Wohnraumüberhang festzustellen. Lange Zeit waren Mieten und Preise von Wohnimmobilien in Deutschland sehr stabil, wozu neben formellen Regelungen (z.B. Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen) ein ausreichendes Wohnraumangebot, mit dem die Nachfrage in qualitativer und quantitativer Hinsicht gedeckt werden konnte, wesentlich beigetragen hat. Von 2011 bis Ende 2015 hat sich der marktaktive Leerstand von Wohnraum in Deutschland allerdings von 4,4 % auf 3,0 % reduziert. Diese Entwicklung führt zu einem zunehmenden Nachfrageüberhang auf der Mieterseite und damit zu steigenden Mieten. Trotz des spürbaren Anstiegs der Wohnfertigstellungen in den letzten Jahren prognostiziert der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) einen jährlichen Neubaubedarf von ca. 400.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Folglich kann auch perspektivisch noch von einem anhaltenden Nachfrageüberhang und damit weiter steigenden Mieten in den kommenden Jahren ausgegangen werden.

### Verteilung der Nutzungsarten<sup>2</sup> (prozentual am Immobilienvermögen)



### Immobilienvermögen nach Regionen<sup>2</sup>



### Fondsstruktur

<b>Anzahl Liegenschaften<sup>2</sup></b>	<b>706</b>	<b>1,51 Mrd. EUR</b>
Direkt gehalten	698	1,45 Mrd. EUR
über Immobiliengesellschaften gehalten <sup>3</sup>	8	58,93 Mio. EUR
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>4</sup></b>		18,19 %
<b>Gesamtliquidität<sup>5</sup></b>		15,37 %
prozentual am Fondsvermögen		
<b>Währungsrisiko</b>		0,00 %
prozentual am Fondsvermögen		
<b>Vermietungsquote</b>		89,90 %
nach Ertrag		

Aufgrund von Objektübergängen über den Berichtsstichtag und Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Prozentwert ergeben. Stand: 31.03.2019

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

5594-201904-003

# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Offener Immobilienfonds

### Fondsinformationen

WKN	A2DMVS
ISIN	DE000A2DMVS1
Art des Investmentvermögens	alternativer Investmentfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Auflegungsdatum	28.07.2017
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Rücknahmepreis per 30.04.2019	51,80 EUR
Fondsvermögen per 30.04.2019	1.631 Mio. EUR
Ertragsverwendung	i. d. R. ausschüttend Mitte Dezember
Ausschüttung	0,41 EUR (für das Geschäftsjahr 2017/2018)
Steuerliche Teilfreistellung	60 %
Freistellungsempfehlung <sup>6</sup>	ca. EUR 0,40 pro Anteil
Verfügbarkeit	siehe Rückgaberegulungen
Verwaltungsgesellschaft	ZBI Fondsmanagement AG

### Konditionen

Ausgabeaufschlag	5,00 % vom Anteilwert Hiervon erhält Ihre Bank 90,00 – 100,00 %. <sup>7</sup>
Verwaltungsvergütung	zzt. 0,95 % p. a., maximal 1,50 % p.a. Hiervon erhält Ihre Bank 34,00 - 48,00 %. <sup>7</sup>
Laufende Kosten <sup>8</sup>	1,19 %
Sparplan	Ab 25,- bis 250,- Euro pro Rate möglich

### Der richtige Fonds für Sie?!

#### Der Fonds eignet sich, wenn Sie ...

- ... in Sachwerte investieren wollen.
- ... ohne eigenen Verwaltungsaufwand von der Stabilität und Ertragsstärke attraktiver Wohnimmobilien profitieren möchten.
- ... auf die Kontinuität des deutschen Wohnimmobilienmarktes setzen wollen.

#### Die Chancen im Einzelnen:

- Teilnahme an der Wertentwicklung der Immobilien
- Breite Risikostreuung auf verschiedene Regionen, unterschiedliche Wohnimmobilienarten und Objektalter sowie Objektgröße durch professionelles Immobilienfondsmanagement
- Bei geringem Risiko attraktive Erträge erzielen
- Mit kleinen Beträgen in Wohnimmobilien einsteigen

#### Der Fonds eignet sich nicht, wenn Sie ...

- ... über Ihr Geld jederzeit kurzfristig verfügen möchten.
- ... häufig Umschichtungen vornehmen, um gezielt Markttrends zu nutzen.

#### Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquote, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsunfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung)
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall (zum Beispiel aufgrund nicht ausreichender Liquidität oder fehlender Bewertbarkeit der Vermögensgegenstände) möglich. Möglichkeit eingeschränkter beziehungsweise fehlender Handelbarkeit von Vermögensgegenständen im Fonds, die auch zu erhöhten Kursschwankungen führen kann
- Erhöhte Kursschwankungen durch Konzentration des Risikos auf spezifische Länder und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse) möglich
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/ - unfähigkeit einzelner Aussteller beziehungsweise Vertragspartner

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

5594-201904-003

# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Offener Immobilienfonds

- <sup>1</sup> Die Risikoklassifizierung von Union Investment basiert auf verbundeinheitlichen Risikoprofilen. So lassen sich Union Investment-Fonds in ihrer Risikoklasse direkt mit anderen Wertpapieren der genossenschaftlichen FinanzGruppe vergleichen. Für Zwecke dieser Information wird die Risikoklasse einer Farbe zugewiesen. Die Risikofarbe rot wird bei Fonds vergeben, die ein sehr hohes Risiko bis hin zum möglichen vollständigen Kapitalverzehr aufweisen. Ausführliche Informationen zur Risikoklasse entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt.
- <sup>2</sup> Das Immobilienvermögen bezieht sich auf den Verkehrswert der Immobilien zum Berichtsstichtag. Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt. Bei Objekten, die sich im Zustand der Bebauung befinden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand herangezogen.
- <sup>3</sup> Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt.
- <sup>4</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).
- <sup>5</sup> Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.
- <sup>6</sup> Der tatsächlich erforderliche Freistellungsbetrag kann niedriger oder höher als der angegebene Schätzwert sein, welcher sich auf den nächsten Ausschüttungstermin bzw. bei thesaurierenden Fonds auf die nächste fällige Vorabpauschale bezieht.
- <sup>7</sup> Die Höhe der Partizipation ist abhängig vom Vertriebsstatus Ihrer Bank bei der Verwaltungsgesellschaft. Dieser kann sich in Abhängigkeit vom Vertriebs Erfolg der Bank bei der Vermittlung von Fondsanteilen der Union Investment Gruppe während der Haltedauer ab dem Folgejahr kalenderjährlich innerhalb der genannten Bandbreiten ändern.
- <sup>8</sup> Die hier ausgewiesenen "laufenden Kosten" umfassen vom Fonds getragene Kosten - ausgenommen einer eventuellen erfolgsabhängigen Vergütung und Transaktionskosten. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung, da die Angabe der laufenden Kosten aus dem letzten Geschäftsjahr aufgrund einer erfolgten Anpassung nicht sinnvoll ist.

### Rechtlicher Hinweis

Diese Produktinformation stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine Bank/einen Vertriebspartner sowie den fachkundigen steuerlichen oder rechtlichen Rat.

Ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen/der Anlagestrategie, dem Risikoprofil des Fonds und den Risikohinweisen sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

Die Verkaufsunterlagen zum Fonds (Verkaufsprospekt, Anlagebedingungen, aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte und wesentliche Anlegerinformationen) finden Sie in deutscher Sprache auf [www.union-investment.de/DE000A2DMV51](http://www.union-investment.de/DE000A2DMV51).

Diese und Informationen zur Wohlverhaltensrichtlinie des BVI können Sie auf Wunsch auch kostenlos in Papierform über die unten angegebene Kontaktmöglichkeit beziehen.

Der zukünftige Anteilwert des Produkts kann gegenüber dem Erwerbszeitpunkt steigen oder fallen.

Der Unilmmo: Wohnen ZBI unterliegt den jeweiligen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Unilmmo: Wohnen ZBI besteuert werden.

Seit 01.01.2018 sind nach § 16 Investmentsteuergesetz (InvStG) Investorerträge grundsätzlich voll steuerpflichtig. Etwaige Teilfreistellungen gemäß § 20 InvStG sind zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Besteuerung der Erträge von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängig.

Die Gültigkeit der hier abgebildeten Informationen, Daten und Meinungsäußerungen ist auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation beschränkt. Aktuelle Entwicklungen der Märkte, gesetzlicher Bestimmungen oder anderer wesentlicher Umstände können dazu führen, dass die hier dargestellten Informationen, Daten und Meinungsäußerungen gegebenenfalls auch kurzfristig ganz oder teilweise überholt sind.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann lediglich für eine in diesem Dokument enthaltene Angabe verantwortlich gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den Angaben in gesetzlichen Verkaufsunterlagen und sonstigen Informationsmaterialien vereinbar ist.

Kontaktmöglichkeit: Union Investment Service Bank AG, Weißfrauenstraße 7, 60311 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6060, Telefax 069 58998-9000, [service@union-investment.de](mailto:service@union-investment.de), [www.union-investment.de](http://www.union-investment.de).