

ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen

## **Bekanntmachung**

des Immobilien-Sondervermögens

„Unilmmo: Wohnen ZBI“

### **Änderungen der wAI zum 14.02.2020**

Die Anpassung betrifft die Jahresaktualisierung. Aktualisiert wurde der Ausweis der Wertentwicklung sowie unter " Praktische Informationen" ein geänderter Hinweis bei der Rubrik zur Homepage von [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de).

Die geänderten wesentlichen Anlegerinformationen sind im Wortlaut nachstehend abgedruckt.

**Erlangen, im Februar 2020**

**ZBI Fondsmanagement AG  
Der Vorstand**

**ZBI Fondsmanagement AG**

Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Tel.:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1102

**Fax:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1100

**E-Mail:** [info@zbi.de](mailto:info@zbi.de)

[www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de)

**Vorstand:**

Dirk Meißner (Vorsitzender)  
Fabian John  
Christian Reißing  
Michiko Schöller

**Aufsichtsratsvorsitzender:**

Jörg Kotzenbauer

**Sitz der Gesellschaft:**

Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**Registergericht:**

Amtsgericht Fürth, HRB 14323

# Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## Unilmmo: Wohnen ZBI

Der Unilmmo: Wohnen ZBI ist ein Sondervermögen.

WKN / ISIN: A2DMVS / DE000A2DMVS1

Der Fonds wird von der ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen verwaltet. Die ZBI Fondsmanagement AG ist eine Gesellschaft der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe.

### Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Immobilienfonds ist es, aus den gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erwirtschaften.

Der Fonds erwirbt überwiegend Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien und/oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die in entsprechende Wohn- oder gemischt genutzte Immobilien investieren. Darüber hinaus können auch Immobilien aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder aus einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in europäischen Staaten außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums erworben werden. Mindestens 5 Prozent und maximal 49 Prozent des Fondsvermögens können in Liquiditätsanlagen, z.B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumenten, angelegt werden. Bis zu 30 Prozent des Wertes aller erworbenen Immobilien dürfen durch Kredite fremdfinanziert werden. Der Fonds darf Geschäfte mit Derivaten nur abschließen, um vorhandene Vermögensgegenstände abzusichern. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarkt einschätzungen getroffen.

Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Geschäftshäuser mit Wohnungen. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt.

Die Erträge des Fonds werden in der Regel ausgeschüttet. Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.

Die Anleger können grundsätzlich bewertungstäglich die Rücknahme der Anteile beauftragen. Anteile können erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle zurückgegeben werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen. Die ZBI Fondsmanagement AG kann die Rücknahme der Anteile vorläufig aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen Liquiditätsanlagen nicht ausreichen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen, und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds nicht sichergestellt ist. Während der Dauer der Rücknahmeaussetzung kann die ZBI Fondsmanagement AG die Anteilrücknahme verweigern und weitere liquide Mittel beschaffen. Neue Anteilscheine können weiterhin ausgegeben werden. Darüber hinaus kann die Rücknahme ausgesetzt werden, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen.

**Empfehlung: Der Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von weniger als vier Jahren aus dem Fonds wieder abziehen möchten.**

### Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können für den Fonds von Bedeutung sein:

**Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Immobilien an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch elementare Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

**Projektentwicklungen:** Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern, oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

**Fremdfinanzierte Vermögensgegenstände:** Wenn Vermögensgegenstände des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (so genannter Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

**Liquiditätsrisiken:** Immobilien können – anders als z. B. Aktien – mitunter nicht jederzeit kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile des Fonds zurückgeben möchten, kann es im Ausnahmefall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die ZBI Fondsmanagement AG zunächst Immobilien oder Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität aufzubauen. Anleger können in diesem Fall – gegebenenfalls längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. In diesem Fall erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös. Es besteht zudem die Möglichkeit einer eingeschränkten bzw. fehlender Handelbarkeit von Vermögensgegenständen im Fonds, die auch zu erhöhten Kursschwankungen führen kann.

**Währungsrisiken und Geschäfte mit Derivaten:** Sofern für den Fonds Vermögensgegenstände erworben werden, die auf eine andere Währung als „Euro“ lauten, besteht ein Währungsrisiko. Bei Geschäften mit Derivaten ist neben dem Risiko einer Veränderung der Kurse der Derivate auch ein Ausfall eines Geschäftspartners möglich.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich in den Abschnitten „Risikohinweise“, „Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds“ sowie „Besondere Risikohinweise zum Fonds“ des Verkaufsprospekts.

## Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

<b>Ausgabeaufschlag:</b>	5,00 % (derzeit 5,00 %)
<b>Rücknahmeabschlag:</b>	Es wird kein Rücknahmeabschlag erhoben.

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrem Anlagebetrag vor der Anlage abgezogen werden darf.

Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres abgezogen wurden:

<b>Laufende Kosten:</b>	1,21 %
-------------------------	--------

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

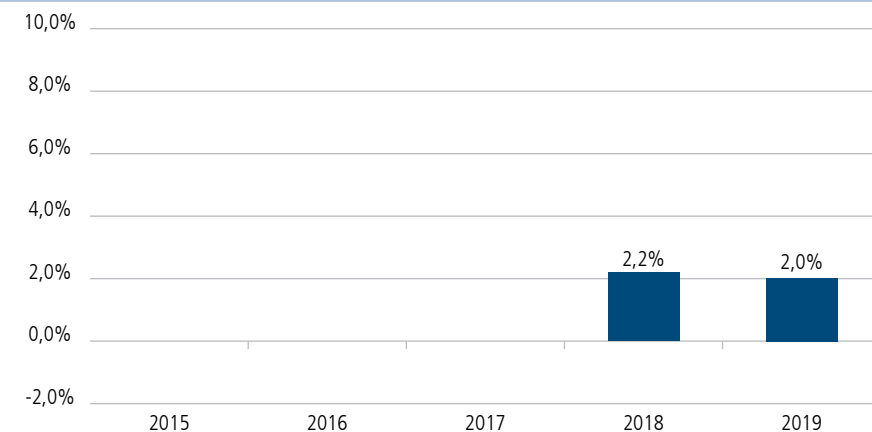
<b>Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien (1 % auf den Kauf- oder Verkaufspreis) und durchgeführten Bau- oder Umbaumaßnahmen (bis zu 2 % der Bau- und/oder Herstellkosten):</b>	1,93 % bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen im letzten Geschäftsjahr des Fonds.
--	--

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb und die Vermarktung der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten und Gebühren verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für einen Anleger geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen oder der Kaufabrechnung entnehmen.

Die hier angegebenen laufenden Kosten und Gebühren fielen im letzten Geschäftsjahr, das am 30. September 2019 endete, für den Fonds an. Die laufenden Kosten beinhalten nicht die Gebühren und die Transaktionskosten sowie Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und können von Jahr zu Jahr schwanken. Sie weichen von den laufenden Kosten ab, die im Rahmen der Kosteninformation gemäß § 63 Absatz 7 Wertpapierhandelsgesetz von Vertriebspartnern ausgewiesen werden. Näheres zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt „Angabe einer Gesamtkostenquote“ und „Verwaltungs- und sonstige Kosten“ des Verkaufsprospekts.

## Frühere Wertentwicklung



Die frühere Wertentwicklung ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags berücksichtigt.

Der Fonds wurde am 28. Juli 2017 aufgelegt.

Die frühere Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

## Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main.

Die Verkaufsunterlagen zum Fonds (Verkaufsprospekt, Anlagebedingungen, aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte und wesentliche Anlegerinformationen) finden Sie in deutscher Sprache auf [www.union-investment.de/DE000A2DMVS1](http://www.union-investment.de/DE000A2DMVS1). Diese können Sie auf Wunsch auch kostenlos in Papierform über die im Verkaufsprospekt im Abschnitt „Vertriebs- und Zahlstellen“ angegebenen Vertriebsstellen erhalten. Der Verkaufsprospekt enthält auch weiterführende Informationen zum Fonds. Die Anteilspreise werden regelmäßig auf der Homepage [privatkunden.union-investment.de](http://privatkunden.union-investment.de) Rubrik „Fonds & Depot“ unter „Fonds finden“ veröffentlicht.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.zbi-kvg.de/anlegerinformation/grundsaeetze-der-verguetungspolitik](http://www.zbi-kvg.de/anlegerinformation/grundsaeetze-der-verguetungspolitik) veröffentlicht. Aufgrund fehlender variabler Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen entfallen Angaben zu entsprechenden Berechnungsmethoden sowie die Einrichtung eines Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft in Papierform zur Verfügung gestellt.

Der Fonds unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Dieser Fonds und die ZBI Fondsmanagement AG sind in Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 14. Februar 2020.