

### Sonderbewertung des gesamten Immobilienbestands des Unilmmo: Wohnen ZBI zum 23.06.2024

Für den Unilmmo: Wohnen ZBI hat die ZBI Fondsmanagement GmbH eine Sonderbewertung nach § 251 Absatz 1 Satz 3 KAGB veranlasst. Der gesamte Immobilienbestand wurde zum 23. Juni 2024 neu bewertet. Im Ergebnis führte dies zu einer Reduktion des Anteilspreises (Rücknahmepreis) gegenüber Vortag um 8,48 EUR (-16,71 %) auf 42,26 EUR. Der neue Anteilspreis wurde am 25. Juni 2024 veröffentlicht.

#### Warum war diese Sonderbewertung erforderlich?

Beginnend mit der Corona-Pandemie, spätestens mit Beginn des Ukraine-Krieges, veränderten sich die Marktfaktoren für Wohnimmobilien drastisch und führten zu einer neuen, unvorhersehbaren Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt:

- rasanter Zinsanstieg
- explodierende Baukosten im Zuge der gestiegenen Inflation
- zunehmende regulatorische Vorschriften

Die Notenbanken reagierten auf die sprunghaft gestiegene Inflation mit dem rasantesten Zinsanstieg seit fast 60 Jahren. Diese Aspekte führten zu einem deutlichen Einbruch der Investorennachfrage für Wohnimmobilien mit der Konsequenz, dass die Wohnimmobilienbewertungen im gesamten Markt unter Druck geraten sind. Diese Wertkorrektur trifft den deutschen Wohnimmobilienmarkt insgesamt. So hat beispielsweise ein marktbreiter Preisindex für Mehrfamilienhäuser in Deutschland seit seinem Höchststand Ende 2021 rund 36% Rückgang verzeichnen müssen. Trotz operativ erfolgreicher Maßnahmen (wie z. B. die Steigerung der Mieterträge und die Reduktion der Leerstandsquote) kann sich Unilmmo: Wohnen ZBI dieser Marktentwicklung nicht entziehen.

Um auch in diesem herausfordernden Marktumfeld alle Anteilscheinrückgaben bedienen zu können, müssen Verkäufe aus dem Immobilienbestand heraus umgesetzt werden. Die Gebotslage von potenziellen Käufern zeigte dabei allerdings, dass ein Verkauf der definierten Objekte aufgrund der beschriebenen Marktlage nicht zu den per Ertragswertverfahren korrekt ermittelten bisherigen Bewertungen erfolgen kann.

Daher wurde gemäß § 251 KAGB eine Neubewertung des gesamten Immobilienportfolios des Unilmmo: Wohnen ZBI unter Berücksichtigung der aktuellsten markt- und immobilien-spezifischen Erkenntnisse erforderlich.

#### Welche Perspektive gibt es für Unilmmo: Wohnen ZBI?

Wir gehen von einer Beruhigung in der zukünftigen Anteilspreisentwicklung aus, da der Großteil der Bewertungsanpassungen aus heutiger Sicht vollzogen ist. Voraussetzung ist dabei, dass sich das Marktumfeld nicht verschlechtert sowie die Anteilscheinrückgaben nicht weiter deutlich ansteigen.

# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Anlegerinformation zur Sonderbewertung

Auch wenn wir uns derzeit in einer herausfordernden Marktlage befinden, sind wir davon überzeugt, dass Wohnimmobilien eine attraktive und wichtige Nutzungsart in der Vermögensstruktur sind und bleiben.

Insbesondere die intakten Fundamentaldaten auf dem Mietmarkt, getrieben durch die kontinuierlich zunehmende Mietnachfrage, bieten durch höhere erzielbare Mieteinnahmen weiteres Potenzial zur Steigerung der Erträge und damit solide Zukunftsperspektiven für den Fonds Unilmmo: Wohnen ZBI und seine Anlegerinnen und Anleger.

**Wohnimmobilien in Deutschland bleiben trotz der aktuellen Herausforderungen langfristig attraktiv**

The infographic consists of four grey rectangular boxes arranged horizontally. Each box contains an icon and a text label. From left to right: 1. An icon of three vertical bars with an upward-pointing arrow, labeled 'Weiterhin steigende Wohnraumnachfrage'. 2. An icon of a house with a downward-pointing arrow, labeled 'Wohnraumangebot zunehmend unter Druck'. 3. An icon of a price tag with a plus sign, labeled 'Zunehmendes Mietpreisniveau'. 4. An icon of a stack of three blocks, labeled 'Reduzierte Attraktivität von privatem Eigentum'.

Weiterhin steigende Wohnraumnachfrage

Wohnraumangebot zunehmend unter Druck

Zunehmendes Mietpreisniveau

Reduzierte Attraktivität von privatem Eigentum

> Strukturelles Wohnungsdefizit führt zu weiterhin steigendem Preisniveau in Deutschland. Starke Wohnraumnachfrage bietet langfristig Chancen auf weiteres Mietpreiswachstum.

### An wen kann ich mich bei weiteren Fragen wenden?

Bei Fragen sind wir gern für Sie da. Rufen Sie uns einfach an! Sie erreichen uns montags bis freitags zwischen 8:00 und 18:00 Uhr unter der Telefonnummer 069 58998-6000. Oder Sie wenden sich an Ihre Beraterin oder Ihren Berater. Sie kümmern sich gern um Ihre Fragen.

# Unilmmo: Wohnen ZBI

## Anlegerinformation zur Sonderbewertung

### Chancen

- Ertragschancen der Immobilienmärkte
- Risikostreuung und professionelles Fondsmanagement sowie Insolvenzschutz durch Sondervermögen
- Teilnahme an den regelmäßigen Erträgen und möglichen Wertsteigerungen einer Immobilienanlage
- Teilnahme an den Wachstumschancen bestimmter Länder und Regionen
- Möglichkeit der Rückgabe von Fondsanteilen im Rahmen der gesetzlichen Rückgabefristen

### Risiken

- Marktbedingte Kurs- und Ertragsschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsrisiken, Bewertung Mietausfall)
- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen
- Befristete Rücknahmeaussetzungen im Ausnahmefall sowie Möglichkeit eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann

## Rechtliche Hinweise: Mit der Bitte um Beachtung

Die Inhalte in diesem Dokument wurden von der Union Investment Privatfonds GmbH und der ZBI Fondsmanagement GmbH nach bestem Urteilsvermögen erstellt und herausgegeben. Eigene Darstellungen und Erläuterungen beruhen auf der jeweiligen Einschätzung des Verfassers zum Zeitpunkt ihrer Erstellung, auch im Hinblick auf die gegenwärtige Rechts- und Steuerlage, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Als Grundlage dienen Informationen aus eigenen oder öffentlich zugänglichen Quellen, die für zuverlässig gehalten werden. Für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit steht der jeweilige Verfasser jedoch nicht ein.

Alle Inhalte dieses Dokuments dienen ausschließlich Informationszwecken. Sie stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar und ersetzen weder die individuelle Anlageberatung durch die Bank noch die individuelle, qualifizierte Steuerberatung. Für die Eignung von Empfehlungen zu Fondsanteilen oder Einzeltiteln für bestimmte Kunden oder Kundengruppen übernimmt Union Investment daher keine Haftung.

Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Darin finden Sie ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen, zu Chancen zu Risiken sowie Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds. Diese Dokumente sowie die Anlagebedingungen und die Jahres- und Halbjahresberichte bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf des Fonds. Sie sind kostenlos in deutscher Sprache hier erhältlich, über den Kundenservice der Union Investment Service Bank AG oder auf [www.union-investment.de/downloads](http://www.union-investment.de/downloads). Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache und weitere Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind auf <https://www.union-investment.de/beschwerde> zu erhalten. ZBI Fondsmanagement GmbH kann jederzeit beschließen, Vorkehrungen, die sie gegebenenfalls für den Vertrieb von Anteilen eines Fonds und/oder Anteilsklassen eines Fonds in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Herkunftsmitgliedstaat getroffen hat, wieder aufzuheben.

Dieses Dokument wurde mit Sorgfalt durch Union Investment Privatfonds GmbH und ZBI Fondsmanagement GmbH entworfen und hergestellt, dennoch übernehmen die Verfasser keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung, der Verwendung oder Veränderung und Zusammenfassung dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen, übernommen.

Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen: **25. Juni 2024**, soweit nicht anders angegeben.

Ihre Kontaktmöglichkeiten: Union Investment Service Bank AG, Neue Mainzer Straße 14, 60311 Frankfurt am Main, Telefon 069 58998-6000; [www.union-investment.de](http://www.union-investment.de)