

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

### Produkt: IMRA

**Hersteller: Universal-Investment-Gesellschaft mbH, die zur Universal-Investment-Gruppe gehört.**

WKN / ISIN des Produktes: A1J2BN / DE000A1J2BN1

Webseite des Herstellers zur Kontaktaufnahme: <https://www.universal-investment.com/en/Contact/> und allgemein: <https://www.universal-investment.com/>.

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 69 71043-0

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Universal-Investment-Gesellschaft mbH (die „Gesellschaft“) in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Das Produkt ist in Deutschland zugelassen.

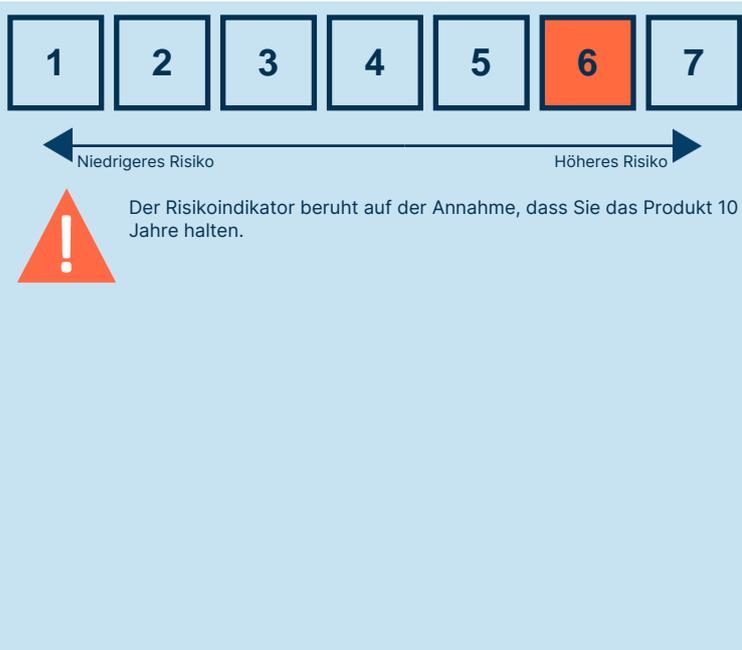
Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 27.03.2025

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

<b>Art</b>	Bei dem Produkt (nachfolgend auch der "Fonds" bzw. der "Teilfonds") handelt es sich um ein in Deutschland aufgelegtes Spezial-AIF-Sondervermögen.
<b>Laufzeit</b>	Der Fonds wurde für eine unbestimmte Laufzeit aufgelegt. Die Anleger können von der Gesellschaft die Rücknahme der Anteile mit Frist von 5 Monaten zum Ultimo eines Monats nach Mitteilung eines entsprechenden Rückgabewunsches verlangen. Die Gesellschaft kann jedoch die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen.
<b>Ziele</b>	Der Fonds ist aktiv gemanagt. Ziel des Fondsmanagements ist es, eine angemessene Rendite sowie marktgerechte Erträge zu erzielen, eine angemessene jährliche Ausschüttung in Euro zu erwirtschaften und mittel- bis langfristiges Kapitalwachstum zu erreichen. Der Fonds investiert überwiegend in Gewerbeimmobilien als auch Mietwohngrundstücke. Als Beimischung können auch andere Nutzungsarten dazu erworben werden. Dabei können Bestandsimmobilien und/oder Immobilienentwicklungen erworben werden. Der Erwerb dieser Immobilien über Immobilien-Gesellschaften ist ebenfalls zulässig. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände dem Fondsmanagement. Die Anlagepolitik ist die bei Erstellung dieses Dokuments durchgeführte. Sie kann sich im Rahmen der Anlagebedingungen des Fonds (siehe auch im Informationsdokument gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 KAGB unter „Anlagestrategie und Ziele des AIF“) jederzeit ändern. Der Fonds kann Derivatgeschäfte tätigen, um Vermögenspositionen abzusichern. Der Fonds wird nicht mit Bezug auf eine Benchmark gemanagt. Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet, Zwischenausschüttungen sind möglich. Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Wenn Sie bereits als Anleger des Fonds investiert sind, können das Informationsdokument gem. § 307 Abs. 1 Satz 2 KAGB und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilepreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds in deutscher Sprache im Power-Portal von Universal-Investment unter <a href="https://login.universalinvestment.com/">https://login.universalinvestment.com/</a> abgerufen werden. Sollten Sie über keinen Zugang zum Power-Portal von Universal-Investment verfügen, sind diese Unterlagen auch direkt bei der Universal-Investment-Gesellschaft mbH, Europa-Allee 92-96, 60486 Frankfurt am Main kostenfrei erhältlich.
<b>Kleinanleger-Zielgruppe</b>	Das Produkt ist für Anleger konzipiert, die in der Lage sind, die Risiken und den Wert der Anlage abzuschätzen. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen der Anteile und gegebenenfalls einen erheblichen Kapitalverlust, bis zum Totalverlust, hinzunehmen. Die Einschätzung des Produkts stellt keine Anlageberatung dar, sondern soll dem Anleger einen ersten Anhaltspunkt geben, ob das Produkt seiner Anlageerfahrung, seiner Risikoneigung und seinem Anlagehorizont entspricht. Der Fonds wird ausschließlich an deutsche professionelle und semi-professionelle Investoren vertrieben.

# Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

## Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

## Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

**Empfohlene Haltedauer: 10 Jahre**

**Anlagebeispiel: 10.000 EUR**

		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen
<b>Minimum</b>	<b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b>			
<b>Stressszenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.720 EUR	8.670 EUR	7.520 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,80%	-2,81%	-2,81%
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.880 EUR	9.410 EUR	8.860 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,20%	-1,21%	-1,20%
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.200 EUR	11.040 EUR	12.190 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.520 EUR	12.890 EUR	16.610 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5,20%	5,21%	5,21%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Die dargestellten Szenarien wurden basierend auf der früheren Wertentwicklung ermittelt.

## Was geschieht, wenn der Hersteller nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall des Herstellers hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz des Herstellers das Produkt nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten (auch kostenlos in Papierform) mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume. Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	84 EUR	436 EUR	910 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)</b>	0,8%	0,8%	1,3%

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 3,3% vor Kosten und 2,0% nach Kosten betragen.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	0,0% (z.Zt. 0,0%) des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Der angegebene Betrag ist der Höchstsatz. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Anteile des Fonds erfragen.	Bis zu 0 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	0,0% Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird. Der angegebene Betrag ist der Höchstsatz. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Anteile des Fonds erfragen.	Bis zu 0 EUR
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	0,5% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Die angegebenen Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 30.09.2024 endete. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.	52 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	0,3% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	32 EUR
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Erfolgsabhängige Vergütung: Die Vereinbarungen zu einer etwaigen erfolgsabhängigen Vergütung werden in der „Anlage Kosten“ des Informationsdokuments gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 KAGB dargestellt. In den vergangenen 5 Geschäftsjahren waren dies 0%.	0 EUR

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Aufgrund rechtlicher Vorgaben sind wir verpflichtet, die Prozentangaben mit nur einer Nachkommastelle auszuweisen.

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 10 Jahre

Dieses Produkt hat keine vorgeschriebene Mindesthaltedauer. Die empfohlene Haltedauer beruht entweder auf historischen Daten oder einer Einschätzung des Herstellers im Hinblick auf die durchschnittlich bei diesem Produkt zu erwartende Schwankung des Anteilwerts. Sollten Sie als Anleger einen kürzeren Anlagehorizont haben, könnte von einem im Durchschnitt höheren Risiko auszugehen sein, dass Ihre Rückgabe in einer Phase eines im Vergleich zu Ihrem Investitionszeitpunkt niedrigeren Anteilwerts des Produkts erfolgt. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren. Sie können das Produkt jedoch unter Einhaltung der in den Verträgen genannten Modalitäten zurückgeben.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Fragen und Beschwerden zum Produkt, dem Hersteller oder Kundenberater kontaktieren Sie bitte zunächst Ihren Kundenberater. Alternativ können Beschwerden von Anlegern schriftlich bei Universal-Investment-Gesellschaft mbH, Beschwerdestelle, Europa-Allee 92-96, 60486 Frankfurt am Main eingereicht werden oder via E-Mail an: [beschwerde@universal-investment.com](mailto:beschwerde@universal-investment.com). Die weiteren Einzelheiten zum Beschwerdeprozess sind auf der folgenden Webseite verfügbar: <https://www.universal-investment.com/de/Unternehmen/Compliance/Deutschland/>.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Wir weisen darauf hin, dass dieses Dokument nur eine Zusammenfassung der für Sie relevanten Informationen darstellt. Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Informationen zum aktuellen Vergütungssystem des Herstellers finden Sie auf unserer Homepage unter <https://www.universal-investment.com/de/Unternehmen/Compliance/Deutschland/>. Auf Verlangen wird Ihnen die Wertentwicklung und alle weiteren Informationen gern kostenlos digital oder kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.