

## 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: UI Real Estate 4

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

WKN / ISIN des Produktes: A1J23K / DE000A1J23K0

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: 24.03.2025

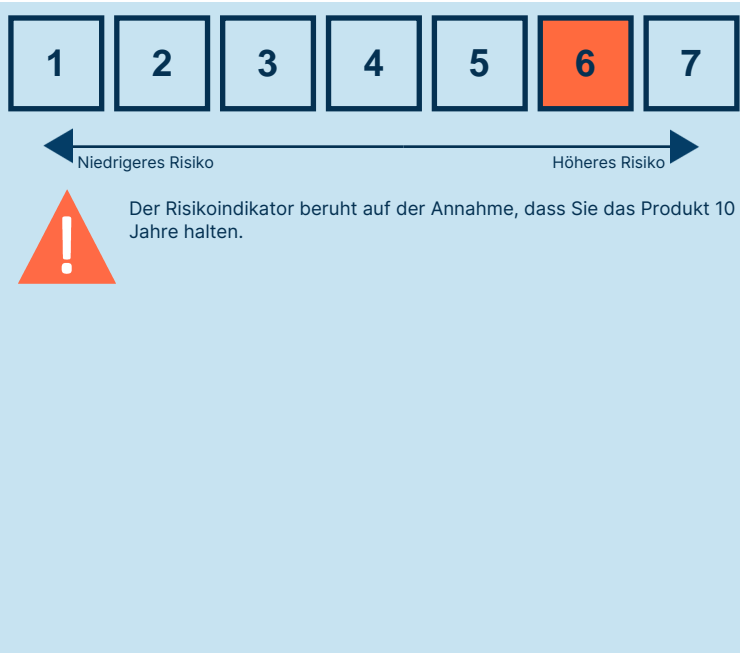
**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

## 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 Gesellschaft ist berechtigt die Verwaltung des Fonds schriftlich gegenüber den Anlegern unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Die Anleger können von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile 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 Fonds ist es, eine angemessene Rendite zu erzielen, eine angemessene jährliche Ausschüttung in Euro zu erreichen und mittel- bis langfristiges Kapitalwachstum zu erwirtschaften. Der Fonds investiert überwiegend in Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Grundstücke im Zustand der Bebauung in Deutschland. Dabei können alle Nutzungsarten, außer Freizeit, erworben werden. Eine Fremdkapitalfinanzierungsquote ist bis maximal 50,00 % zulässig. Der Fonds kann Derivatgeschäfte tätigen, um Vermögenspositionen abzusichern oder um höhere Wertzuwächse zu erzielen. Der Fonds wird nicht mit Bezug auf eine Benchmark gemanagt. Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet, Zwischenauszahlungen sind möglich. Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Der Teilfonds bewirbt keine ökologischen oder sozialen Merkmale (sog. „Artikel 8-Produkt“ gemäß SFDR) und ist auch nicht als ein Produkt eingestuft, das nachhaltige Investitionen zum Ziel hat (sog. „Artikel 9-Produkt“ gemäß SFDR). 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 Anteilspreise 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>	Der Fonds 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 hinzunehmen. Die Einschätzung des Herstellers stellt keine Anlageberatung dar, sondern soll dem Anleger einen ersten Anhaltspunkt geben, ob der Fonds seiner Anlageerfahrung, seiner Risikoneigung und seinem Anlagehorizont entspricht.

# 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	9.660 EUR	8.430 EUR	7.100 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,40%	-3,36%	-3,37%
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.800 EUR	9.040 EUR	8.170 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,00%	-2,00%	-2,00%
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.070 EUR	10.380 EUR	10.770 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,70%	0,75%	0,74%
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10.350 EUR	11.870 EUR	14.090 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,50%	3,49%	3,49%

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>	92 EUR	469 EUR	948 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)</b>	0,9%	0,9%	1,4%

(\*) 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 2,1% vor Kosten und 0,7% 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>	0,7% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Die angegebenen Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das am 31.08.2024 endete. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken.	66 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.	26 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.	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

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 semiprofessionelle Investoren vertrieben. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren.

## 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.