

Die vorliegende Marketingmitteilung dient ausschließlich der unverbindlichen Information. **Die Inhalte stellen weder ein Angebot bzw. eine Einladung zur Stellung eines Anbots zum Kauf/Verkauf von Finanz-instrumenten noch eine Empfehlung zum Kauf/Verkauf, oder eine sonstige vermögensbezogene, rechtliche oder steuerliche Beratung dar und dienen überdies nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung bzw. individuelle, fachgerechte Beratung. Sie stammen überdies aus Quellen, die wir als zuverlässig einstufen, für die wir jedoch keinerlei Gewähr übernehmen.**

Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Union Investment Real Estate Austria AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der Angaben und Inhalte.

Druckfehler vorbehalten.

#### Prospekthinweis

Der veröffentlichte Prospekt (mit den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) sowie das Kundeninformationsdokument (KID, Wesentliche Anlegerinformation) dieses Immobilienfonds in ihrer aktuellen Fassung inklusive sämtlicher Änderungen seit Erstverlautbarung stehen dem Interessenten unter [www.union-investment.at](http://www.union-investment.at) und in den Hauptanstalten und Geschäftsstellen des Volksbanken-Verbandes in deutscher Sprache zur Verfügung.

#### Impressum

Medieninhaber und Hersteller:  
Union Investment Real Estate Austria AG  
Schottenring 16  
1010 Wien  
E-Mail: [info@union-investment.at](mailto:info@union-investment.at)  
[www.union-investment.at](http://www.union-investment.at)

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Stand: Januar 2018



## Total Expense Ratio (TER)/Ongoing Charges (OGC) und Mietzinsausfallsrate (MZAR)

Stand: Januar 2018

## Total Expense Ratio (TER)/Ongoing Charges (OGC) und Mietzinsausfallsrate (MZAR)

ISIN	ISIN-Bezeichnung	Fonds	Geschäftsjahr	2015/2016		2014/2015		2013/2014		2012/2013		2011/2012		2010/2011		2009/2010		2008/2009		2007/2008		2006/2007		2005/2006	
				TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR	TER	MZAR
AT0000632195	A	immofonds 1	01.09. - 31.08.	1,06	5,25	1,06	5,49	1,10	8,26	1,28	10,05	1,22	6,12	1,32	5,73	1,50	7,39	1,44	4,52	1,30	1,08	1,06			
AT0000A0S392	T	immofonds 1	01.09. - 31.08.	1,06	5,25	1,06	5,49	1,10	8,26	1,28	10,05	1,22	6,12												

ISIN	ISIN-Bezeichnung	Fonds	Geschäftsjahr	2016/2017	
				TER/OGC	MZAR
AT0000632195	A	immofonds 1	01.10. - 30.09.	1,15	4,61
AT0000A0S392	T	immofonds 1	01.10. - 30.09.	1,15	4,61

### Total Expense Ratio (TER)

Die TER, auch OGC (Ongoing Charges) oder „Laufende Kosten“ genannt, gibt das Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds (exkl. Transaktionskosten und diesen vergleichbaren Kosten) zum durchschnittlichen Gesamtvermögen des Immobilienfonds wieder. Sie wird zumindest einmal jährlich auf Basis der Daten aus dem geprüften Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds ex post berechnet. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den nachfolgend angeführten Bestimmungen.

#### Einbezogene/ausgenommene Kostenpositionen:

- Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten), die vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden und sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen;
- Die Kosten umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds, unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (insbesondere soweit zulässig, Flat Fees, Asset-based, Transaction-based), wie
  - Verwaltungsgebühr inklusive performanceabhängige Gebühr
  - Administrationskosten
  - Depotbankgebühren
  - Prüfungskosten
  - Rechtsanwaltskosten
  - Vertriebskosten oder Rücknahmekosten, soweit dem Immobilienfonds angelastet
  - Registrierungs-, Aufsichts- und ähnliche Gebühren
  - etwaige zusätzliche Vergütungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder sonstige Dritte) aufgrund bestimmter Fee-Sharing Agreements (siehe unten)
- Nicht einbezogen sind:
  - Transaktionskosten wie Maklergebühren, und damit verbundene Steuern und Gebühren sowie der Einfluss der Transaktion auf den Markt unter Bedachtnahme der Gebühr an den Makler und der Liquidität der betroffenen Veranlagungen
  - Kreditzinsen
  - Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
  - Ausgabe-/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren;
  - Soft Commissions (siehe unten)
  - Transaktionskosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften

#### Berechnungsmethode:

Die Total Expense Ratio (TER) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{TER in \%} = \text{Gesamtkosten} * 100 / \text{Durchschnittliches Fondsvermögen}$$

Die TER muss auf Basis des NAV (Net Asset Value) berechnet werden. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Nettovermögens sind die jeweils ermittelten Nettoinventarwerte zugrunde zu legen, so beispielsweise die täglichen Nettoinventarwerte bei täglicher Berechnung. Umstände oder Ereignisse, die zu irreführenden Zahlen führen könnten, sind zu berücksichtigen. Etwaige Steuererleichterungen sind nicht zu berücksichtigen.

#### Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions:

Fee-Sharing Agreements betreffend Gebühren, die nicht in der TER enthalten sind, bedeuten, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder ein Dritter) teilweise oder völlig Kosten vergütet bekommt, die normalerweise in der TER enthalten sein müssten. Diese Kosten sollen daher bei der Berechnung der TER mitberücksichtigt werden, indem den Gesamtkosten etwaige Zahlungen an die Verwaltungsgesellschaft (oder einen Dritten), die auf solchen Fee-Sharing Agreements beruhen, zugerechnet werden. Fee-Sharing Agreements hinsichtlich Kosten, die bereits von der TER umfasst sind, sind nicht weiter zu berücksichtigen. Ebenso sind Soft Commissions nicht zu berücksichtigen.

Daher gilt:

- Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements betreffend Transaktionskosten oder aufgrund einer Vereinbarung mit anderen Verwaltungsgesellschaften erfolgen, sollten (für den Fall, dass sie nicht schon in der zusammengesetzten (synthetischen) TER enthalten sind oder über andere, dem Immobilienfonds bereits angelastete und damit direkt in der TER enthaltene Kosten einbezogen wurden) auf jeden Fall in der TER berücksichtigt werden;
- Nicht berücksichtigt werden sollten demgegenüber Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements mit einem Immobilienfonds erfolgen.

#### Performance Fees:

Performance Fees müssen sowohl in der TER inkludiert werden als auch getrennt als Prozentsatz des durchschnittlichen NAV ausgewiesen werden.

#### Veranlagungen in Investmentfonds (Zielfonds):

Bei der Veranlagung von mehr als 10% des NAV in andere Fondsanteilscheine, für die eine TER entsprechend den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung, berechnet wird, oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden ist, muss eine „synthetische TER“ der jeweiligen Veranlagung entsprechend berechnet werden. Die synthetische TER entspricht dem Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds, ausgedrückt durch seine TER, sowie aller Kosten, die dem Immobilienfonds durch die Zielfonds angelastet werden, ausgedrückt durch die TER der Zielfonds, gewichtet nach dem Anteil der Veranlagung und geteilt durch das durchschnittliche Gesamtvermögen des Immobilienfonds.

Ausgabe- und Rücknahmeaufschläge der Zielfonds müssen in die TER einberechnet werden, dies ist ausdrücklich anzugeben. Wenn einer der Zielfonds keine TER gemäß den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet, oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden ist, dann hat die Offenlegung der Kosten in folgender Weise zu erfolgen:

- Es ist darauf hinzuweisen, dass für diesen Teil der Anlage keine synthetische TER ermittelt werden kann;
- Die maximale prozentuale Verwaltungsgebühr dieses Zielfonds muss angegeben werden;
- Für die insgesamt erwarteten Kosten ist ein zusammengesetzter (synthetischer) Wert anzugeben.

Zu diesem Zweck wird eine synthetische TER errechnet, die – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die TER aller Zielfonds, für die die TER nach dieser Anlage ermittelt wird, einschließt, und werden für jeden der anderen Zielfonds die Ausgabeauf- und Rücknahme-

abschläge plus eine möglichst genaue Bewertung der Obergrenze der für die TER in Frage kommenden Kosten hinzugerechnet. Dies sollte – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die maximale beziehungsweise zuletzt verrechnete Verwaltungsgebühr und die aktuellste für diesen Investmentfonds vorliegende performanceabhängige Verwaltungsgebühr einschließen.

#### Mietzinsausfallsrate (MZAR)

Die Mietzinsausfallsrate (Ertragsausfallsrate) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{Mietzinsausfallsrate \%} = \text{Mietzinsausfälle} * 100 / \text{Soll-Nettomietzinsen}$$

Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (bewertet zum letztbezahlten Mietzins) auf Mietzinsen, sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen. Die veröffentlichte Mietzinsausfallsrate soll der/den Perioden entsprechen, für welche die TER veröffentlicht wird.