

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, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Immofonds 1

ISIN: AT0000632195 – Ausschütter (A) in EUR

ISIN: AT0000A0S392 – Thesaurierer (T) in EUR

Dieser Fonds wird verwaltet von der Union Investment Real Estate Austria AG (KAG), einer Tochtergesellschaft der Union Investment Austria GmbH, die Teil der Union Investment Gruppe ist.

Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Immobilienfonds ist es, durch professionelles Management stabile, langfristige Miet- und Zinserträge, sowie eine möglichst hohe Werthaltigkeit der Immobilien zu erzielen.

Der Veranlagungsschwerpunkt des Fonds (dh mindestens 51 % des Fondsvermögens) liegt bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, wobei das Hauptaugenmerk auf die Akquisition von Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien gerichtet ist. Durch eine breite Nutzungsstreuung soll eine ausgewogene und konjunkturausgleichende Entwicklung der Fondswerte erzielt werden. Eine weitere Grundvoraussetzung für die Auswahl besteht in der Fungibilität einer Immobilie, weshalb keine Veranlagung in Spezialimmobilien, wie zB Wasserkraftwerke, Windenergieanlagen, Sportstätten usw., erfolgt. Regional liegt der Schwerpunkt in Österreich und Deutschland. Vom Status eines Objektes her ist der Erwerb von neu erstellten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßem Zustand vorgesehen. Die Projektentwicklung ist vorerst nur in untergeordnetem Ausmaß geplant.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen und mindestens 10 % müssen in liquiden Mitteln veranlagt werden. Eine ausführliche Beschreibung jener Instrumente, in welche das Fondsvermögen veranlagt werden darf, enthält Abschnitt II Unterpunkt 12.3. Liquiditätsrisikomanagement des „Prospektes und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

Der Fonds darf bis zu 50 % des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen.

Der Fonds eignet sich für die Wertpapierdeckung von Pensionsrückstellungen.

Derivative Instrumente dürfen ausschließlich zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte eingesetzt werden.

Die Erträge der Anteilsgattung A werden ab 1. Dezember ausgeschüttet./Die Erträge der Anteilsgattung T verbleiben im Fonds und erhöhen den Wert der T-Anteile.

Sie können die Rücknahme der Anteile börsentäglich zum jeweils geltenden Rücknahmepreis bei der Depotbank, vorbehaltlich einer Aussetzung aufgrund außergewöhnlicher Umstände, verlangen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Der Fonds ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF) und entspricht der europäischen Richtlinie 2011/61/EU.

Risiko- und Ertragsprofil

← Typischerweise geringere Ertragschance; niedrigeres Risiko

Typischerweise höhere Ertragschance; höheres Risiko →

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Die zur Berechnung des synthetischen Indikators verwendeten historischen Daten sind kein verlässlicher Hinweis auf das künftige Risiko- und Ertragsprofil des Fonds. Die getroffene Einstufung kann Änderungen unterliegen und sich im Lauf der Zeit daher verändern. Eine Einstufung in Kategorie 1 bedeutet nicht, dass es sich um eine risikofreie Anlage handelt. Der Fonds ist in Kategorie 1 eingestuft. Die Einstufung erfolgte aufgrund der gemessenen Kursschwankungen des betrachteten Investmentmodells in der Vergangenheit.

Die **Mietzinsausfallsrate** stellt Mietzinsausfälle als Prozentsatz der Soll-Netto-Mietzinsen dar. Diese hat im letzten Geschäftsjahres, welches am 30.09.2017 endete, 4,61 % betragen.

Folgende Risiken haben auf die Einstufung keinen unmittelbaren Einfluss, können aber trotzdem für den Fonds von Bedeutung sein:

- **Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen, erforderlichen Mietreduktionen oder Mietausfällen sinken. Mieterakquisitions- und Mietobjektadaptierungskosten können anfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Mögliche rechtliche Änderungen können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.
- **Liquiditätsrisiken:** Immobilien können – anders als zB Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KAG die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Es kann zur Abwicklung des Fonds und zur Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.
- **Fremdfinanzierte Immobilien:** Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Fondspreis aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen und -minderungen.
- **Beteiligungen an Immobiliengesellschaften:** Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich

insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

- Operationales Risiko, Verwahrisiko: das Verlustrisiko für den Fonds, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Verwaltungsgesellschaft oder aus externen Ereignissen resultiert und Rechts- und Dokumentationsrisiken sowie Risiken, die aus den für den Fonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt.

Eine ausführliche Beschreibung dieser Risiken und weitere Risikohinweise finden sich im „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ unter dem Abschnitt II Unterpunkt 10.4. Risikoprofil des Immobilienfonds.

Kosten

Die entnommenen Gebühren werden für die Verwaltung des Fonds verwendet. Darin enthalten sind auch die Kosten für den Vertrieb und das Marketing der Fondsanteile. Durch die Entnahme der Kosten wird die mögliche Wertentwicklung geschmälert. Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und mindern die Rendite des Fonds.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	3,25 %
Rücknahmeaufschlag	0 %

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird. Die aktuellen Gebühren können jederzeit bei der Vertriebsstelle erfragt werden.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	1,15 %
-----------------	--------

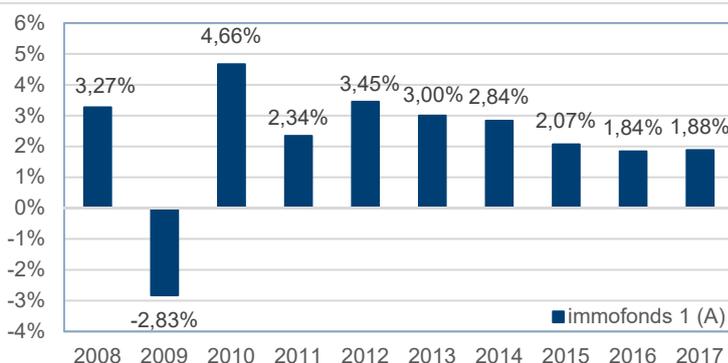
Die „Laufenden Kosten“ wurden auf Basis der Zahlen des letzten Geschäftsjahres, welches am 30.09.2017 endete, berechnet. Die „Laufenden Kosten“ beinhalten die Verwaltungsvergütung und alle Gebühren, die im vergangenen Jahr erhoben wurden. Weder Vergütungen der KAG für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) sowie für Dienstleistungen iZm Projektentwicklungen noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Grundstücksgesellschaften sind Bestandteile der „Laufenden Kosten“. Die „Laufenden Kosten“ können von Jahr zu Jahr voneinander abweichen. Die „Laufenden Kosten“ früherer Perioden sind im Internet unter www.union-investment.at/immofonds1 zu finden.

Vergütung der KAG bei Ankauf und Verkauf von Immobilien	1 %
Vergütung der KAG bei Baumaßnahmen von Immobilien	2 %

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	Keine
---	-------

Wertentwicklung in der Vergangenheit



Die Grafik zeigt die Wertentwicklung des Fonds in EUR unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Gebühren, die aus dem Fonds entnommen wurden, mit Ausnahme der Ausgabeauf- und Rücknahmeaufschläge.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Der Fonds wurde am 22.03.2004 aufgelegt.

Praktische Informationen

- Die Depotbank des Fonds ist die VOLKSBANK WIEN AG.
 - Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ einschließlich der Fondsbestimmungen, die Wesentlichen Anlegerinformationen und die Rechenschafts- und Halbjahresberichte stehen Ihnen jederzeit kostenlos bei der KAG sowie bei jeder im „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ auf Seite 3 genannten Zahl- und Einreichstelle in deutscher Sprache zur Verfügung. Die genannten Dokumente, die aktuellen Anteilspreise sowie sonstige Informationen sind weiters im Internet unter www.union-investment.at/immofonds1 zu finden. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik (Berechnung, zuständige Personen für die Zuteilung) sind unter www.union-investment.at/kaginfos erhältlich und werden auf Anfrage kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
 - Die Besteuerung von Erträgen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängen von der Steuersituation des jeweiligen Anlegers und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, ab. Bei offenen Fragen sollte eine professionelle Auskunft eingeholt werden. Hinsichtlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen wird auf Seite 3 des „Prospektes und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ verwiesen.
 - Die Union Investment Real Estate Austria AG kann lediglich aufgrund einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des „Prospektes und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ vereinbar ist.
- Dieser Fonds ist in Österreich zugelassen und wird durch die österreichische Finanzmarktaufsicht reguliert.
 - Die wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 01.10.2018.