

immofonds 1 (A)

Offener Immobilienfonds

In Österreich zum Vertrieb zugelassen

Haltedauerempfehlung in Jahren



Der Fonds eignet sich für Kunden mit einem Anlagehorizont von 5 Jahren oder länger.

Anlagestrategie

Gemäß den Fondsbestimmungen kann der immofonds 1 in Österreich und Deutschland veranlagen. Im Mittelpunkt stehen Bürogebäude, Einzelhandelsobjekte und Hotelimmobilien. Auch gemischt genutzte Objekte wie Wohn- und Geschäftshäuser oder Logistikzentren sind Teil der Anlagestrategie des immofonds 1.

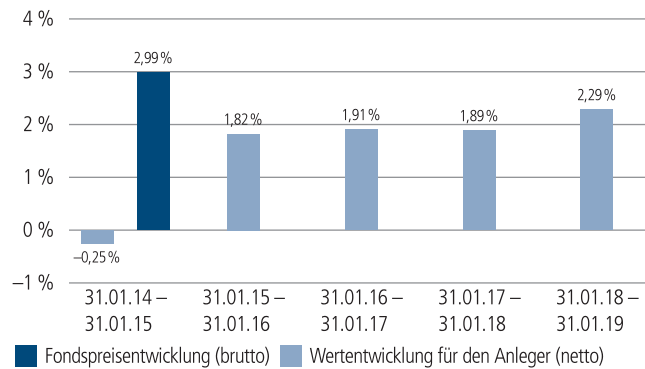
Ausgabe- und Rückgaberegelungen

Die Ausgabe von Fondsanteilen ist kontingentiert. Daher besteht die Möglichkeit, dass Kaufaufträge über die im Verkaufsprospekt angegebenen Vertriebs- und Zahlstellen nicht oder nur in Teilen ausgeführt werden.

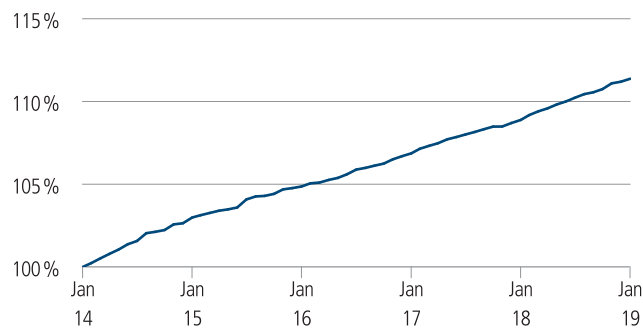
Die Rücknahme von Anteilsscheinen ist nicht eingeschränkt.

Der Fonds eignet sich für Anschaffungen im Sinn des Gewinnfreibetrags gemäß § 10 EStG und zur Bedeckung von Pensionsrückstellungen im Sinne des § 14 EStG. Erstausgabepreis des Fonds am 22.03.2004: 100,00 Euro.

Historische Wertentwicklung per 31.01.2019



Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2018	2017	2016
annualisiert	–	–	2,29 %	2,03 %	2,18 %	2,14 %	2,83 %	2,30 %	1,88 %	1,84 %
absolut	0,16 %	0,16 %	2,29 %	6,21 %	11,37 %	23,62 %	51,41 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 31.01.2014 bis 31.01.2019. Die Grafik basiert auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode und veranschaulicht die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (z. B. Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten (z. B. Ausgabeaufschlag und Depotkosten) einzubeziehen. In der Netto-Wertentwicklung wird darüber hinaus ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 3,25 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Zusätzlich können Wertentwicklung mindernde Depotkosten anfallen. Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung nach BVI-Methode. Absolut: Wertentwicklungsberechnung gesamt.

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

immofonds 1 (A)

Offener Immobilienfonds

In Österreich zum Vertrieb zugelassen

Die Lage auf den deutschen und österreichischen Immobilienmärkten

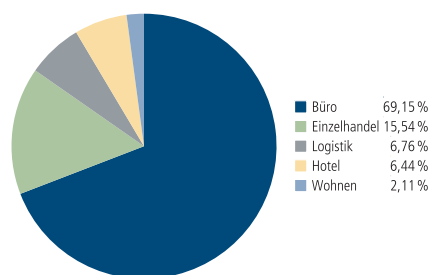
Zeitraum: 01.10.2018 - 31.12.2018

Deutsche und österreichische Büromärkte

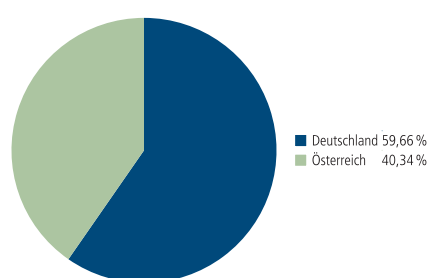
Obwohl die Nachfrage nach Büroflächen auf den deutschen Büromärkten auch im Jahr 2018 weiterhin sehr hoch war, ging die Vermietungsleistung gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Verantwortlich hierfür war insbesondere der zunehmende Mangel an hochwertigen Büroflächen in den Immobilienhochburgen. Vor dem Hintergrund des Nachfrageüberhangs sank die Leerstandsrate im Schnitt über die fünf größten deutschen Bürostandorte im Jahresvergleich um 110 Basispunkte auf 4,4 %. Die Mietpreise stiegen entsprechend im Schnitt um 6,7 %, wobei der Mietpreiszuwachs in der Bundeshauptstadt Berlin mit einem Plus von 13,3 % erneut besonders hoch ausfiel.

Der Wiener Büromarkt zeigte im Jahr 2018 eine robuste Entwicklung. Während die Bautätigkeit die Nachfrage nach modernen Büroflächen in den Vorjahren nur bedingt befriedigen konnte, wurden im Jahr 2018 zahlreiche Büroflächenfertigstellungen verzeichnet. Vor diesem Hintergrund konnte bei der Vermietungsleistung ein deutliches Plus um etwa 68 % gegenüber 2017 registriert werden, während die durchschnittliche Leerstandsrate leicht anstieg. Die Bürospitzenmieten stiegen zum Ende des Jahres 2018 im Vergleich zum Vorjahr geringfügig, was primär auf Vertragsabschlüsse in den Neubauf lächen zurückzuführen ist.

Verteilung der Nutzungsarten¹ (prozentual am Immobilienvermögen)



Immobilienvermögen nach Regionen¹



Fondsstruktur

Anzahl Liegenschaften¹	36	678,70 Mio. EUR
Direkt gehalten	33	599,38 Mio. EUR
über Immobiliengesellschaften gehalten ²	3	79,32 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote³		5,17 %
Gesamtliquidität⁴		28,92 %
prozentual am Fondsvermögen		
Währungsrisiko		0,00 %
prozentual am Fondsvermögen		

Aufgrund von Rundungen kann sich bei der Addition von Einzelpositionen ein von 100 % abweichender Prozentwert ergeben. Stand: 31.12.18

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

immofonds 1 (A)

Offener Immobilienfonds

In Österreich zum Vertrieb zugelassen

Fondsinformationen

WKN	A0D9HP
ISIN	AT0000632195
Art des Investmentvermögens	alternativer Investmentfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Auflegungsdatum	22.03.2004
Geschäftsjahr	01.10. – 30.09.
Rücknahmepreis per 31.01.2019	99,18 EUR
Fondsvermögen ⁵ per 31.01.2019	927 Mio. EUR
Ertragsverwendung	i. d. R. ausschüttend Mitte Dezember
Ausschüttung	1,80 EUR (für das Geschäftsjahr 2017/2018)
KESt-Pflicht	0,07 EUR (für das Geschäftsjahr 2017/2018)
Verfügbarkeit	grundsätzlich bewertungstäglich
Verwaltungsgesellschaft	Union Investment Real Estate Austria AG

Konditionen

Ausgabeaufschlag ⁶	3,25 % vom Anteilwert
Verwaltungsvergütung	zzt. 1,00 % p. a., maximal 1,00 % p. a.
Sparplan	Ab 50,- Euro pro Rate möglich

Der richtige Fonds für Sie?!

Der Fonds eignet sich, wenn Sie ...

- ... in Sachwerte investieren wollen.
- ... ohne eigenen Verwaltungsaufwand von der Stabilität und Ertragsstärke attraktiver Immobilien profitieren möchten.
- ... an den Chancen der Immobilienmärkte Österreich und Deutschland teilhaben wollen.

Die Chancen im Einzelnen:

- Teilnahme an der Wertentwicklung der Immobilien
- Risikostreuung auf verschiedene Nutzungsarten und Standorte durch professionelles Immobilienmanagement
- Bei mäßigem Risiko attraktive Erträge erzielen
- Mit kleinen Beträgen in Gewerbeimmobilien einsteigen

Der Fonds eignet sich nicht, wenn Sie ...

- ... ihr Geld kurzfristig anlegen möchten.
- ... häufig Umschichtungen vornehmen, um Markttrends zu nutzen.

Die Risiken im Einzelnen:

- Risiko marktbedingter Kursschwankungen sowie Ertragsrisiko
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquoten, Lage, Bewertung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie Projektentwicklung)
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall (zum Beispiel aufgrund nicht ausreichender Liquidität oder fehlender Bewertbarkeit der Vermögensgegenstände) möglich. Möglichkeit eingeschränkter beziehungsweise fehlender Handelbarkeit von Vermögensgegenständen im Fonds, die auch zu erhöhten Kursschwankungen führen kann
- Erhöhte Kursschwankungen durch Konzentration des Risikos auf spezifische Länder und Regionen (politische und wirtschaftliche Einflüsse) möglich
- Risiko des Anteilwertrückganges wegen Zahlungsverzug/ -unfähigkeit einzelner Aussteller beziehungsweise Vertragspartner

Erläuterungen der Fußnoten siehe letzte Seite.

5633-201901-001

immofonds 1 (A)

Offener Immobilienfonds

In Österreich zum Vertrieb zugelassen

¹ Das Immobilienvermögen bezieht sich auf den Verkehrswert der Immobilien zum Berichtsstichtag. Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt. Bei Objekten, die sich im Zustand der Bebauung befinden, wird der Verkehrswert gemäß Bautenstand herangezogen.

² Bei Immobilien, die von einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden, wird der anteilige Verkehrswert berücksichtigt.

³ Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen).

⁴ Die Gesamtliquidität setzt sich zusammen aus der gebundenen Liquidität, der gesetzlichen Mindestliquidität sowie der freien Liquidität.

⁵ Das hier dargestellte Fondsvermögen umfasst das gesamte Fondsvermögen beider Anteilsgattungen (Ausschütter und Thesaurierer).

⁶ Wenn dieser Fonds in einer Versicherungslösung vermittelt wird, wird kein Ausgabeaufschlag erhoben.

Rechtliche Hinweise:

Diese Marketingmitteilung stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine Bank/einen Vertriebspartner sowie den fachkundigen steuerlichen oder rechtlichen Rat.

Ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen/der Anlagestrategie, dem Risikoprofil des Fonds und den Risikohinweisen sind im Verkaufsprospekt dargestellt.

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

Die Wert- und Ertragsentwicklungen von Immobilienfonds können nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden. Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Immobilienfonds zu. Ausgabe- und Rücknahmespesen, sowie Provisionen, Gebühren und andere Entgelte sind in der Performanceberechnung nicht berücksichtigt und können sich mindernd auf die angeführte Bruttowertentwicklung auswirken.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein.

Die Gültigkeit der hier abgebildeten Informationen, Daten und Meinungsäußerungen ist auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Marketingmitteilung beschränkt. Aktuelle Entwicklungen der Märkte, gesetzlicher Bestimmungen oder anderer wesentlicher Umstände können dazu führen, dass die hier dargestellten Informationen, Daten oder Meinungsäußerungen gegebenenfalls auch kurzfristig ganz oder teilweise überholt sind.

Die Union Investment Austria GmbH kann lediglich für eine in diesem Dokument enthaltene Angabe verantwortlich gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den Angaben in gesetzlichen Verkaufsunterlagen und sonstigen Informationsunterlagen vereinbar ist.

Kontaktmöglichkeit: Union Investment Austria GmbH, Schottenring 16 in A-1010 Wien, info@union-investment.at, www.union-investment.at.