

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.

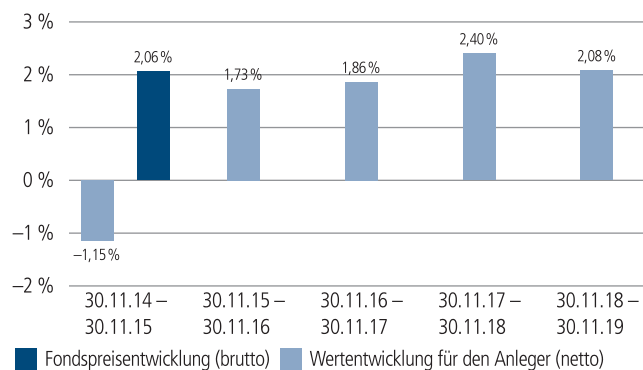
Anlagestrategie

Das Fondsvermögen wird überwiegend in österreichische und deutsche Immobilien angelegt. Der Schwerpunkt liegt derzeit auf Bürogebäuden, Einzelhandelsobjekten und Hotelimmobilien. Darüber hinaus können gemischt genutzte Objekte wie Wohn- und Geschäftshäuser oder Logistikzentren erworben werden. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarkteinschätzungen getroffen.

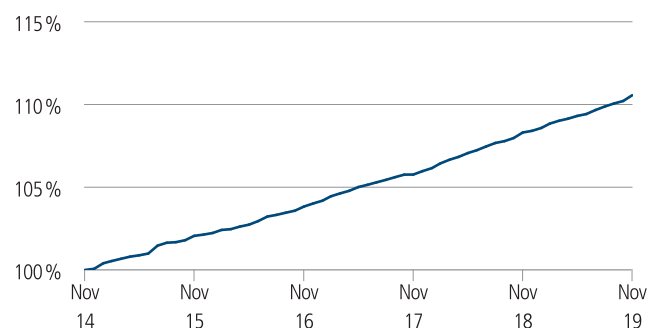
Der Fonds eignet sich für Anschaffungen im Sinn des Gewinnfreibetrags gemäß § 10 EStG und zur Bedeckung von Pensionsrückstellungen im Sinne des § 14 EStG. Erstausgabepreis des Fonds am 22.03.2004: 100,00 Euro.

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.

Historische Wertentwicklung per 30.11.2019



Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



Zeitraum	Monat	seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	seit Auflegung	2018	2017	2016
annualisiert	–	–	2,08 %	2,11 %	2,03 %	2,68 %	2,80 %	2,30 %	1,88 %	1,84 %
absolut	0,31 %	1,98 %	2,08 %	6,48 %	10,56 %	30,25 %	54,16 %	–	–	–

Abbildungszeitraum 30.11.2014 bis 30.11.2019. 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

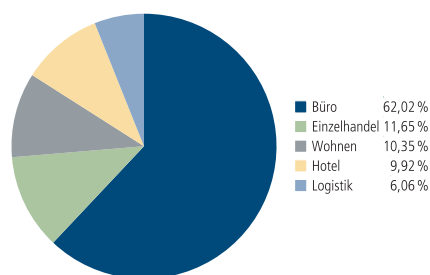
Zeitraum: 01.07.2019 - 30.09.2019

Deutsche und österreichische Büromärkte

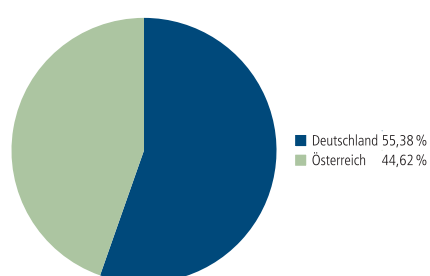
Die robuste Konjunkturlage führte in den fünf deutschen Immobilienhochburgen im dritten Quartal 2019 weiterhin zu einer hohen Büroflächennachfrage. Trotz der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit stieg die Vermietungsleistung der fünf größten Bürostandorte gegenüber dem Vorjahresquartal um 16,1 %. Die durchschnittliche Leerstandsrate fiel vor diesem Hintergrund im Jahresvergleich um 80 Basispunkte auf 3,9 %. Die Mietpreise stiegen entsprechend im Schnitt um 6,1 %. Die Bundeshauptstadt Berlin belegte mit einem deutlichen Plus von 10,8 % erneut das beste Ergebnis beim Mietpreiswachstum.

Der Wiener Büromarkt hat sich auch im dritten Quartal des Jahres 2019 robust entwickelt. Der Flächenumsatz summierte sich in den ersten neun Monaten des Jahres auf 152.000 m² und zeigte damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum eine Steigerung um rund 16 %. Aufgrund der hohen Nachfrage ging die Leerstandsrate per Ende September 2019 im 12-Monats-Vergleich um 50 Basispunkte auf 4,3 % zurück. Die Spitzenmietpreise für moderne Büroflächen entwickelten sich im Jahresvergleich stabil.

Verteilung der Nutzungsarten¹ (prozentual am Immobilienvermögen)



Immobilienvermögen nach Regionen¹



Fondsstruktur

Anzahl Liegenschaften¹	38	758,39 Mio. EUR
Direkt gehalten	33	614,12 Mio. EUR
über Immobiliengesellschaften gehalten ²	5	144,28 Mio. EUR
Fremdfinanzierungsquote³		4,60 %
Gesamtliquidität⁴		29,79 %
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: 31.10.19

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 30.11.2019	100,98 EUR
Fondsvermögen ⁵ per 30.11.2019	1.068 Mio. EUR
Ertragsverwendung	i. d. R. ausschüttend Mitte Dezember
Ausschüttung	1,80 EUR (für das Geschäftsjahr 2018/2019)
KESt-Pflicht	0,07 EUR (für das Geschäftsjahr 2018/2019)
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.

5633-201911-001

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 vereinbart ist.

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