Basisinformationsblatt

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: Der **immofonds 1 (A)** ist eine Anteilklasse des Immobilienfonds und alternativen Investmentfonds immofonds 1 ("Fonds").
Hersteller: Union Investment Real Estate Austria AG, Union Investment Gruppe.
ISIN: AT0000632195
Webseite: https://realestate.union-investment.at
Telefon: 0043 205505 5100
Die Finanzmarktaufsicht (FMA) ist für die Aufsicht von Union Investment Real Estate Austria AG in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.
Dieses PRIIP ist in Österreich, Luxembourg zugelassen.
Datum des Basisinformationsblatts: 6. Dezember 2024
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?

Art: Der immofonds 1 ist ein Immobilienfonds gemäß österreichischem Immobilien-Investmentfondsgesetz und ein Alternativer Investmentfonds gemäß Alternativem Investmentfonds-Manager-Gesetz.

Laufzeit: Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des Immobilienfonds mit Bewilligung der FMA unter Einhaltung einer mindestens sechsmonatigen Kündigungsfrist oder, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet, unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Sie können die Rücknahme der Anteile an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen zum jeweils geltenden Rücknahmepreis bei der Depotbank, vorbehaltlich einer Aussetzung aufgrund außergewöhnlicher Umstände, verlangen. Betreffend weiterer Rückgabemodalitäten verweisen wir auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?".

Ziele: 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 in Österreich und Deutschland gerichtet ist. Beim Erwerb von Immobilien sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien werden ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigt. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen und mindestens 10 % müssen in liquiden Mitteln veranlagt werden. Eine ausführliche Beschreibung jener liquiden 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 des immofonds 1 (A) werden in der Regel ausgeschüttet.

Verwahrstelle des Fonds ist die VOLKSBANK WIEN AG, 1030 Wien.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG" einschließlich der Fondsbestimmungen, dem Basisinformationsblatt und der 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 https://realestate.union-investment.at und www.fundinfo.com zu finden.

Kleinanleger-Zielgruppe: Der Fonds richtet sich an Kleinanleger. Diese Kunden verfolgen das Ziel der Vermögensbildung / -optimierung und haben einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit Basiskenntnissen und /oder -erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Kunde kann einen finanziellen Verlust (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) tragen und legt keinen Wert auf Kapitalschutz.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten.
Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

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 1 eingestuft, wobei 1 der niedrigsten Risikoklasse entspricht.
Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als sehr niedrig eingestuft.
Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es äußerst unwahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.
Neben den im Gesamtrisikoindikator berücksichtigten Markt- und Kreditrisiken bestehen insbesondere folgende wesentliche Risken: Liquiditäts-, Immobilien, operationelles, Steuer-, Verwahr- und Fremdfinanzierungsrisiko.
Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.
Informationen zu vertraglich vereinbarten Ausstiegsgebühren oder langen Kündigungsfristen finden Sie im Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“

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.
Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und/oder einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Zahlung einer einmaligen Anlage

Empfohlene Haltedauer		**5 Jahre**	
Anlagebeispiel		**10.000 EUR**	
		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Szenarien			
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.570 EUR**	**9.400 EUR**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-4,3 %	-1,2 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.810 EUR**	**9.930 EUR**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,9 %	-0,1 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.880 EUR**	**10.680 EUR**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,2 %	1,3 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	**9.990 EUR**	**10.800 EUR**
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0,1 %	1,6 %

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.
Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 09/2023 und 09/2024.
Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 04/2015 und 04/2020.
Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2019 und 06/2024.

Was geschieht, wenn nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen 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 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
Kosten insgesamt	466 EUR	1.101 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	4,7 %	2,2 % pro Jahr

(*) 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 3,5 % vor Kosten und 1,3 % nach Kosten betragen.
Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Ein- oder Ausstieg		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	3,2 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Darin enthalten sind Vertriebskosten in Höhe von 3,2 % des Anlagebetrages / 315 EUR. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, teilt Ihnen die tatsächliche Gebühr mit.	bis zu 315 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,1 % des Wertes Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	112 EUR
Transaktionskosten	0,4 % des Wertes 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. Die Transaktionskosten enthalten die expliziten Transaktionskosten für Liquiditäts- und Währungsgeschäfte. Zudem werden hier die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie die anfallenden Kosten für Immobilienverkäufe ausgewiesen.	39 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre
Dieses Produkt ist für mittel- sowie langfristige Investitionen geeignet. Die empfohlene Haltedauer ist so gewählt, dass die Wahrscheinlichkeit von nominellen Verlusten über diesen Anlagehorizont für Anleger gering ausfällt. Verluste können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Rückgabe vor der empfohlenen Haltedauer fallen keine Kosten oder Gebühren an. Wir können die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen oder die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Bitte beachten Sie: Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. So ist insbesondere eine 12monatige Mindesthaltefrist sowie eine 12monatige Rückgabefrist einzuhalten. Die KAG wird die Anleger mindestens 12 Monate im Voraus gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten über die Einführung der neuen Rückgaberegelungen informieren.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Union Investment Real Estate Austria AG (https://realestate.union-investment.at) wenden oder schriftlich an Union Investment Real Estate Austria AG, Schottenring 16, 1010 Wien sowie per E-Mail an beschwerden@union-investment.at. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Unter https://realestate.union-investment.at/infos finden Sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den zurückliegenden 10 Jahren sowie eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien und früherer Kostenquoten. Hinsichtlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen wird auf den „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ Seite 3 verwiesen. Die Besteuerung von Erträgnissen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängen von der Steuersituation des jeweiligen Anlegers und/oder vorn dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, ab. Bei offenen Fragen sollte eine professionelle Auskunft eingeholt werden.