

immofonds 1

Halbjahresbericht zum 31.03.2024



Halbjahresbericht¹

des immofonds 1 zum 31. März 2024

Inhalt

1 Union Investment Real Estate Austria AG	3
2 immofonds 1	4
3 Bericht der Geschäftsführung	5
3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr	6
3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	6
3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen	8
3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	8
3.1.4 Immobilienaktivitäten	8
3.2 Ausblick	9
3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum	10
4 Zahlen, Daten, Fakten	11
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens	12
4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern	13
4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart	13
4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	14
4.3 Vermögensaufstellung	16
5 Immobilienbestand	21
5.1 Direkt gehaltene Immobilien und indirekt gehaltene Immobilien über Grundstücks-Gesellschaften	21
5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften	27
5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	28

¹ Zeitraum 01.10.2023–31.03.2024

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

Titelfoto: Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“ (Deutschland)

1 Union Investment Real Estate Austria AG

Anschrift

Union Investment Real Estate Austria AG
Schottenring 16
1010 Wien
Telefon +43 - 1 - 205505 - 5100

Aktionäre

Union Investment Austria GmbH, Wien (94,50 %)
BAG Bankaktiengesellschaft, Hamm / Deutschland (5,50 %)

Staatskommissäre

Mag. Andrea Delfauro-Bischof, MA (bis 31.10.2023)
Michael Buchner, MSc (WU) (01.11.2023 – 31.01.2024)
Mag. Monika Geppl

Aufsichtsrat

Dr. Gunter Haueisen (Vorsitzender)
Dr. Michael Bütter (stellv. Vorsitzender)
Sonja Albers
Klaus Riester

Vorstand

Mag. Petia Zeiringer
DI Jenni Wenkel MRICS
Mag. (FH) Stefan Süscheszt

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Grundkapital

EUR 5.000.000,–

2 immofonds 1

Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) i. V. m. dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)

Halbjahresbericht über das Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024

ISIN: AT0000632195	Ausschütter	Aufledgedatum: 22.03.2004
ISIN: AT0000A0S392	Thesaurierer	Aufledgedatum: 01.12.2011
Verwaltung:	Union Investment Real Estate Austria AG, Schottenring 16, 1010 Wien	
Depotbank:	VOLKSBANK WIEN AG, Dietrichgasse 25, 1030 Wien	
Abschlussprüfer:	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien	

Wesentliche Änderungen im Verlauf der Berichtsperiode:

Es gab in der Berichtsperiode keine wesentlichen Änderungen.

Prospektkundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 29.01.2004

1. Änderung am 26.11.2005	17. Änderung am 31.05.2011	33. Änderung am 14.06.2016	49. Änderung am 14.03.2019
2. Änderung am 17.10.2006	18. Änderung am 30.06.2011	34. Änderung am 30.06.2016	50. Änderung am 29.01.2020
3. Änderung am 29.12.2006	19. Änderung am 31.10.2011	35. Änderung am 26.08.2016	51. Änderung am 02.11.2020
4. Änderung am 15.03.2007	20. Änderung am 29.03.2012	36. Änderung am 29.09.2016	52. Änderung am 28.01.2021
5. Änderung am 25.09.2007	21. Änderung am 16.11.2012	37. Änderung am 30.09.2016	53. Änderung am 09.03.2021
6. Änderung am 15.04.2008	22. Änderung am 27.12.2012	38. Änderung am 03.10.2016	54. Änderung am 29.07.2021
7. Änderung am 01.07.2008	23. Änderung am 28.03.2013	39. Änderung am 19.12.2016	55. Änderung am 31.12.2021
8. Änderung am 27.11.2008	24. Änderung am 20.12.2013	40. Änderung am 29.12.2016	56. Änderung am 14.02.2022
9. Änderung am 14.02.2009	25. Änderung am 27.03.2014	41. Änderung am 03.01.2017	57. Änderung am 07.07.2022
10. Änderung am 22.09.2009	26. Änderung am 18.12.2014	42. Änderung am 31.01.2017	58. Änderung am 30.12.2022
11. Änderung am 26.09.2009	27. Änderung am 26.03.2015	43. Änderung am 01.03.2017	59. Änderung am 30.01.2023
12. Änderung am 27.03.2010	28. Änderung am 03.07.2015	44. Änderung am 28.09.2017	60. Änderung am 20.02.2023
13. Änderung am 31.08.2010	29. Änderung am 18.12.2015	45. Änderung am 29.12.2017	61. Änderung am 30.06.2023
14. Änderung am 13.10.2010	30. Änderung am 31.12.2015	46. Änderung am 29.01.2018	62. Änderung am 15.01.2024
15. Änderung am 22.12.2010	31. Änderung am 18.02.2016	47. Änderung am 28.09.2018	
16. Änderung am 30.03.2011	32. Änderung am 17.03.2016	48. Änderung am 29.01.2019	

Der veröffentlichte Prospekt (mit den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) sowie die Basisinformationsblätter (BIB, wesentliche Anlegerinformation) dieses Immobilienfonds inklusive sämtlicher Änderungen seit Erstverlautbarung stehen dem Interessenten in aktueller Fassung unter realestate.union-investment.at und in den Hauptanstalten und Geschäftsstellen der Volksbank Gruppe in deutscher Sprache zur Verfügung.

Die hier dargestellten Informationen wurden mit größter Sorgfalt recherchiert. Die Union Investment Real Estate Austria AG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit,

Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der Angaben und Inhalte. Druckfehler vorbehalten.

Die Wert- und Ertragsentwicklungen von Immobilienfonds können nicht mit Bestimmtheit vorausgesagt werden. Performanceergebnisse der Vergangenheit (Quelle: OeKB) 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.

3 Bericht der Geschäftsführung



Geschäftsführung Union Investment Real Estate Austria AG,
v. l. n. r.: Jenni Wenkel, Petia Zeiringer, Stefan Süsschetz

Sehr geehrte Anteilshaberin, sehr geehrter Anteilshaber,

der Bericht des immofonds 1, ein Immobilieninvestmentfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.10.2023 bis 31.03.2024.

In einem weiterhin herausfordernden konjunkturellen und geopolitischen Umfeld zeigte der immofonds 1 eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung und konnte das abgelaufene Geschäftshalbjahr erneut mit einem positiven Ergebnis abschließen.

Das Jahr 2023 war durch hohe Inflationsraten und vielfache Zinserhöhungen seitens der Zentralbanken geprägt. Die Folgen der stark gestiegenen Zinsen bzw. Finanzierungskosten waren auch im ersten Geschäftshalbjahr auf den Immobilienmärkten zu spüren. Investoren, die mit einem hohen Fremdkapitaleinsatz agieren, blieben dem Markt weiterhin fern. Eigenkapitalstarke Investoren verhielten sich sehr zurückhaltend, da die Kaufpreise im Jahresverlauf weiter rückläufig waren. Die hohen Zinsen und Preisanpassungen sorgten dafür, dass das Geschehen auf dem Immobilientransaktionsmarkt deutlich verhaltener ausfiel als in den Vorjahren. Die Mieten in fast allen Marktsegmenten zeigten sich in diesem Umfeld weitgehend stabil. Für gute Objekte in attraktiven Lagen konnten sogar oftmals Mietpreissteigerungen registriert werden. Das Mietniveau in den Bestandsportfolios profitierte von den indexierten Mietverträgen.

Das aktuell vorherrschende Zinsniveau stellt Immobilienfonds auch vor die Herausforderung steigender Attraktivität von festverzinslichen Anlageformen, was sich in negativen Absatzzahlen und einem Rückgang des verwalteten Vermögens widerspiegelt. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Immobilienfondsbranche hatten auch kritische Pressemitteilungen zur Liquiditätssituation in offenen Immo-

bilienfondsprodukten allgemein bzw. insbesondere auch zu einzelnen Mitbewerberprodukten sowie große Insolvenzen namhafter Marktteilnehmer in der Immobilienbranche im letzten Quartal 2023.

In der abgelaufenen Berichtsperiode verzeichnete der immofonds 1 aufgrund der herausfordernden Marktsituation, wie auch alle Mitbewerberprodukte, eine Zunahme der Anteilscheinrückgaben. Die Mittelabflüsse aus Anteilscheinrückgaben wurden aus den liquiden Mitteln bedient und der Fokus auf Liquiditätsrisikoversorgemaßnahmen gelegt. Darunter zählen die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital und die Vorbereitung und Umsetzung von Immobilienverkäufen.

Im abgelaufenen Geschäftshalbjahr wurde das Büroobjekt Wien, Schottenfeldgasse aus dem Bestand des immofonds 1 verkauft. Der Verkauf einer weiteren Bestandsimmobilie wurde in der Berichtsperiode kaufvertraglich abgeschlossen, der Nutzen-Lasten-Übergang ist für Juni 2024 geplant.

Zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2023 / 2024 weist das Portfolio unseres für die Zukunft weiterhin gut aufgestellten Fonds mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die Ländermärkte Deutschland und Österreich auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen sorgt für zusätzliche Reduktion des Portfoliorisikos. Durch vorausschauendes Bestandsmanagement und umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds streben wir an, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten.

Vor dem Hintergrund der erwarteten Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 dürfte sich der Investmentmarkt wieder etwas beleben und die Zeit der Preisanpassung sollte zu Ende gehen. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen in den zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken wird.

Unser Immobilienfonds zeigt sich auch in der aktuellen Marktphase als stabiles Sachwertinvestment und setzt seine solide Entwicklung fort. Mit seinem Bestand an qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekten in guten bis sehr guten Lagen, langfristigen Mietverträgen, abgesichert durch Mietindexierung, und einer Vielzahl an bonitätsstarken Mietern ist unser Immobilienfonds gut auf die Zukunft vorbereitet. Die Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investmentmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die hohen Zinsen und Preisanpassungen sorgten dafür, dass das Geschehen auf dem Immobilientransaktionsmarkt deutlich verhaltener ausfiel als in den Vorjahren. Aber es gibt auch positive Nachrichten: Die Mietpreise sind im Jahresverlauf 2023 in fast allen Nutzungsarten gestiegen, indizierte Gewerbemietverträge profitierten von den erhöhten Inflationsraten und die Leerstandsquoten lagen trotz aller Herausforderungen vielerorts noch deutlich unter den Werten während der Finanzmarktkrise.

Deutsche Büromärkte

Im vierten Quartal 2023 ist die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München um 40 Basispunkte auf 6,8 % gestiegen. Im Zwölf-Monats-Zeitraum betrug der Anstieg knapp 100 Basispunkte. Viele Unternehmen expandierten erst einmal nicht weiter, sondern verlängerten die Verträge für die bestehenden Mietflächen. Der Anstieg der Leerstandsrate sollte aber im Jahresverlauf 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Hochwertige, flexible Büroflächen in sehr guten Lagen, auf denen sich hybride Arbeitsplatzkonzepte umsetzen lassen, waren auch weiterhin knapp und begehrt. Daher stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten Bürostandorte im Jahresverlauf 2023 um durchschnittlich 5,5 %. Außergewöhnlich hoch war der Anstieg in München, wo ein Mietpreiswachstum von rund 13,6 % zu beobachten war.

Österreichische Büromärkte

Der Wiener Büroimmobilienmarkt zeigte im Jahr 2023 trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes in Europa eine robuste Entwicklung. Die Vermietungsleistung blieb in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Vor dem Hintergrund geringer Neubaufertigstellungen entwickelte sich die Leerstandsrate in den zurückliegenden zwölf Monaten etwas rückläufig und lag mit nur 3,6 % am Ende des vierten Quartals 2023 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals. Aufgrund des nur begrenzt verfügbaren Angebots an modernen Büroflächen in den zentralen Lagen Wiens wurde auf Jahressicht ein Anstieg der Spitzenmietpreise um 4,2 % registriert.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Zurückhaltung der deutschen Konsumenten war deutlich zu spüren. Zwar stiegen die Einzelhandelsumsätze nominal, die Margen der Händler waren jedoch oftmals geringer als in den Vorjahren. Daher sanken die Spitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg im Jahresverlauf, während sie sich in Berlin, München und Stuttgart stabil zeigten. Allerdings war auch auf dem deutschen Ein-

zelhandelsvermietungsmarkt eine Bodenbildung im zweiten Halbjahr 2023 zu beobachten, da in diesem Zeitraum nur noch die Einzelhandelsmieten in Hamburg um 2,0 % nachgaben.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

In Wien zeigten sich die Einzelhandelsmieten aufgrund steigender Kaufkraft und positiven Wanderungssaldos auch im Jahresverlauf 2023 trotz einiger Herausforderungen stabil.

Deutsche Hotelmärkte

Im Jahr 2023 setzte sich die erfreuliche Entwicklung aus dem Vorjahr auf den deutschen Hotelmärkten weiter fort. Steigende Übernachtungszahlen führten an den fünf bedeutendsten Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München erneut zu verbesserten Hotelzimmerauslastungsraten. Die Zimmerpreise stiegen an allen Standorten auf neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die Zimmererlöse spürbar. Im Schnitt über die fünf Hotelmärkte lag der Zimmererlös zum Jahresende oberhalb des Niveaus von 2019.

Österreichische Hotelmärkte

Im Jahr 2023 verbuchten die Wiener Hotels insgesamt 17,3 Mio. Übernachtungen. Dies entspricht einem deutlichen Plus von knapp 4,4 Mio. Übernachtungen gegenüber dem Jahr 2022. Während die durchschnittliche Belegungsrate am Wiener Hotelmarkt entsprechend spürbar stieg, wurde beim durchschnittlichen Zimmerpreis sogar ein neuer Rekordwert erzielt. Folglich zeigte auch der durchschnittliche Zimmererlös ein deutliches Wachstum und lag zum Jahresende 2023 erstmals wieder oberhalb des Niveaus von 2019.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 bei EUR 116,2 Mrd. Im Jahresvergleich ging es somit um 44,2 % zurück. In Deutschland wurden im Jahr 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 19,4 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien etwa 16,7 % des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 48,8 %. In Österreich wurden im Jahr 2023 knapp EUR 1,7 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit lag das Transaktionsvolumen 54,7 % unter dem Wert des Vorjahres.

Ausblick

Vor dem Hintergrund der erwarteten Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 dürfte sich der Investmentmarkt wieder etwas beleben und die Zeit der Preisanpassung sollte zu Ende gehen. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen in den zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken wird.

Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre des immofonds 1

Rechnungs-jahr	Fonds- vermögen in EUR	Ausschüttungsanteil AT0000632195 (A) ¹			Thesaurierungsanteil AT0000A0S392 (T) ²			
		Errechneter Wert je Anteil in EUR	Aus- schüttung in EUR	Wert- verän- derung in % ³	Errechneter Wert je Anteil in EUR	Zur The- saurierung verwendeter Betrag in EUR	KESt- Auszahlung in EUR	Wert- verän- derung in % ³
2018 / 2019	1.047.081.975,56	100,53	1,80	2,11	118,33	2,4308	0,1378	2,11
2019 / 2020	1.106.571.218,31	100,03	1,50	1,31	119,73	1,8878	0,0159	1,30
2020 / 2021	1.181.637.142,23	100,27	1,65	1,76	121,81	2,0728	0,1761	1,75
2021 / 2022	1.328.197.034,22	100,81	2,00	2,21	124,32	2,8104	0,2346	2,21
2022 / 2023	1.265.313.705,20	101,95	2,00	3,17	128,01	3,2924	0,4796	3,16

¹ Auflage 22.03.2004.

² Auflage 01.12.2011.

³ Der Ertrag aus deutschen Immobilien wird in Deutschland mit Körperschaftsteuer (KÖSt) und Solidaritätszuschlag belastet, ist aber in Österreich nicht mehr der Besteuerung unterworfen. Dieser ausländische Steuerabzug bewirkt optisch einen niedrigeren Ertragsausweis, wird aber im Regelfall durch die Ausschüttung ohne inländischen Kapitalertragsteuer (KESt)-Abzug wieder ausgeglichen.

Geld- und Kapitalmarkt

In den USA hatte sich auch zu Beginn des Berichtszeitraums die erwünschte „sanfte Landung“ der Konjunktur nicht eingestellt. Zudem verloren die Faktoren dafür an Kraft, da der sehr stabile Arbeitsmarkt den Rückgang beim Konsum, der durch das Auslaufen verschiedener Pandemieprogramme entstand, mehr als kompensierte. Im Euro-Raum hingegen bestätigte sich die erwartete Stagnation der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2023. Die strafferen Finanzierungsbedingungen lasteten auf der Investitionstätigkeit und der Welthandel lieferte ebenfalls kaum positive Impulse. Als Hauptgrund hierfür ist die wirtschaftliche Entwicklung in China zu nennen, die sich zuletzt auf schwachem Niveau stabilisiert hat, aber noch nicht wieder anzieht. Die Frühindikatoren für den Euro-Raum deuteten erst im März 2024 auf eine erste, zaghafte Verbesserung hin.

Die Inflation befand sich in den USA und in Europa auf einem Abwärtstrend, sowohl bei der Gesamt- als auch bei der weniger schwankungsanfälligen Kernrate ohne die volatilen Nahrungs- und Energiepreise. Nach den letzten Zinserhöhungen im dritten Quartal 2023 wuchs aufseiten der beiden Zentralbanken die Überzeugung, dass der Zinsanhebungszyklus zu seinem Ende gekommen ist. Somit konnten die Europäische Zentralbank (EZB) und die US-Notenbank Fed jeweils auf den letzten Sitzungen des Jahres 2023 entsprechende Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht stellen.

Das sich aufhellende Bild bei der Inflation und die daraus resultierende Hoffnung auf Leitzinssenkungen führten im Verlauf des vierten Quartals 2023 dann zu deutlich sinkenden Renditen bei sicheren Staatsanleihen. Parallel gingen auch die Risikoaufschläge bei Unternehmens- und Peripherieanleihen zurück. Folglich erwarteten die Marktteilnehmer Ende Dezember 2023 fünf Zinssenkungsschritte von der Fed und sogar sechs von der EZB für das Gesamtjahr 2024. Allerdings folgte schon in den ersten Monaten des Jahres 2024 eine deutliche Korrektur an den Rentenmärkten, die vor allem auf das Auspreisen der überzogenen Leitzinssenkungserwartungen zurückzuführen war. Es kam wieder zu einem kräftigen generellen Renditeanstieg, der auch durch nachgebende Risikoaufschläge von Unternehmens- und Peripherieanleihen nicht immer kompensiert werden konnte.

Die am Anfang des Berichtszeitraums einsetzende Zinssenkungsfantasie sorgte am Rentenmarkt für große Kurszuwächse. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verzeichneten US-Staatsanleihen einen Gewinn in Höhe von 4,7 %. Europäische Papiere konnten sogar noch etwas mehr zulegen – gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index steht ein Plus von 6,5 % zu Buche. Anleihen aus den Peripherieländern entwickelten sich ebenfalls freundlich. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von rückläufigen Risikoaufschlägen und einer hohen Nachfrage. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse für das vierte Quartal 2023 besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index legten die Firmenchancen im Berichtszeitraum 5,9 % zu.

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des immofonds 1 verminderte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.265.313.705,20 auf EUR 1.091.636.529,64. Der Anteilumlauf sank in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2023 / 2024 von 11.270.532 Stück auf 9.705.987 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 31.03.2024 EUR 101,34 gegenüber EUR 101,95 zum 30.09.2023, für die thesaurierenden Anteile EUR 129,29 gegenüber EUR 128,01.

Hinweis zur Wertveränderung in %

Der Ertrag aus deutschen Immobilien wird in Deutschland mit Körperschaftsteuer (KÖSt) und Solidaritätszuschlag belastet, ist aber in Österreich nicht mehr der Besteuerung unterworfen. Dieser ausländische Steuerabzug bewirkt optisch einen niedrigeren Ertragsausweis, wird aber im Regelfall durch die Ausschüttung ohne inländischen Kapitalertragsteuer (KESt)-Abzug wieder ausgeglichen.

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um rund 0,7 % von EUR 831,8 Mio. auf EUR 826,2 Mio., es setzt sich am 31.03.2024 aus 31 Immobilien zusammen. Weiterführende Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Berichtszeitraum sind in Punkt 3.1.4 dieses Berichtes enthalten.

Außerdem werden zum Stichtag acht Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 283,8 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

3.1.4 Immobilienaktivitäten

Folgend finden Sie nähere Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Fonds während der Berichtsperiode.

Projektentwicklungen

Unterführung, Betastraße 11

Das Bürogebäude in der Betastraße 11, Unterführung (Deutschland) zählt seit 2016 zum Bestand des immofonds 1. Die Immobilie war bisher an einen Generalmieter vermietet, der Ende Juni 2023 ausgezogen ist. Seit August 2023 wird das Gebäude umfassend saniert und einer technischen Revitalisierung unterzogen. Gleichzeitig wird es zu einem Multi-Tenant-Objekt umstrukturiert. Die Fertigstellung ist für März 2025 vorgesehen.

Ankäufe

Am 01.01.2024 erfolgte der wirtschaftliche Übergang von Nutzen und Lasten des gemischt genutzten Nahversorgungszentrums „Nürtinger Tor“ im Herzen von Nürtingen (Deutschland). Union Investment hat die Immobilie im Dezember 2022 im Rahmen eines Forward Fundings als Projektentwicklung erworben. Es ist ein modellhaftes Beispiel dafür, wie die Umwandlung eines Bestandsgebäudes in ein gut aufgestelltes und nachhaltiges Nahversorgungsobjekt gelingen kann. Die 1971 erbaute und zuletzt als „Nanz Center“ bekannte Immobilie in der Kirchstraße 34 – 36 wurde in Zusammenarbeit mit der Geiger Gruppe umfassend revitalisiert. Anstatt die Immobilie abzureißen und neu zu bauen, wurde zur Einsparung grauer Energie die Transformation des Bestandsgebäudes unter Beibehaltung des Tragwerks gewählt. Das „Nürtinger Tor“ wurde gemäß ESG-Verifikation der DGNB taxonomiekonform saniert und hat nun ein EPC-Rating von A.

Verkäufe

Union Investment hat ein Bürogebäude im 7. Wiener Gemeindebezirk (Österreich) verkauft, da insbesondere die Objektgröße nicht mehr zur aktuellen Strategie des Fonds passte. Die Immobilie in der Schottenfeldgasse 29 zählte seit dem Jahr 2013 zum Bestand des immofonds 1. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 04.03.2024. Der Verkaufspreis lag über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

In Burgwedel (Deutschland) hat Union Investment am 11.03.2024 den Verkaufsvertrag für die Logistikimmobilie „Fiege Mega Center Region Hannover“ unterschrieben. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich im Juni 2024.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Die Perspektiven für die Kapitalmärkte bleiben insgesamt aussichtsreich. Eine robuste US-Konjunktur sowie nachlassender Teuerungsdruck sorgen für ein günstiges Umfeld. Auf Jahressicht dürfte die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten um solide 2,7 % wachsen. Neben wieder anziehenden Investitionen, u. a. unterstützt durch den Inflation Reduction Act, sollte dort auch der private Verbrauch im weiteren Jahresverlauf 2024 das Wachstum ankurbeln. Im Euro-Raum dürfte sich die Konjunktur aufgrund des geringen Wachstums nur langsam erholen, angetrieben von steigenden Realeinkommen im Zuge der weiter sinkenden Inflation. Für Deutschland rechnen die Volkswirte von Union Investment in Summe mit einem Nullwachstum im Jahr 2024, während die Wirtschaft der Euro-Zone als Ganzes um 0,3 % wachsen dürfte.

Der Trend sinkender Inflationsraten dürfte weiter anhalten. Die einfachen Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung sind aber vorüber und der weitere Weg zurück zu den Inflationszielen der Notenbanken wird mühsamer, vor allem wegen der in vielen Volkswirtschaften engen Arbeitsmärkte. In den USA sollte der Preisauftrieb im Jahr 2024 auf 3,0 % zurückgehen, in der Euro-Zone mit 2,5 % ein Stück darunterliegen. Daher werden die US-Notenbank Fed und die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juni jeweils den Zinssenkungszyklus einläuten. In den USA erwarten die Volkswirte bis Jahresende Leitzinssenkungen um insgesamt 1,0 Prozentpunkte. Im Euro-Raum rechnen sie mit drei Zinssenkungen der EZB von jeweils 0,25 Prozentpunkten. Der für die Geldpolitik derzeit maßgebliche Einlagesatz dürfte somit zum Jahresende 2024 bei 3,25 % liegen.

Die Leitzinssenkungen dürften bei sicheren Staatsanleihen dazu führen, dass vor allem die Renditen kurzlaufender Papiere sinken. Bei den längeren Laufzeitenbändern wirken der bessere Wachstumsausblick und der hohe Refinanzierungsbedarf in den nächsten Jahren einem Rückgang jedoch teilweise entgegen. Bei zweijährigen US-Staatsanleihen wird unter starken Schwankungen ein Rückgang der Renditen bis zum Jahresende 2024 auf 3,75 % erwartet, während sie bei zehnjährigen Papieren nur auf lediglich 4,25 % sinken sollten. In der Euro-Zone kann per Ende des Jahres 2024 von einem Renditeniveau von 2,3 % bei zweijährigen und 2,5 % bei zehnjährigen Bundesanleihen ausgegangen werden. Bei Unternehmensanleihen guter Bonität sind die Renditeaufschläge bei einer guten fundamentalen Situation der Emittenten unverändert attraktiv.

Portfoliostrategie

Der immofonds 1 ist ein auf Deutschland und Österreich fokussierter Immobilienfonds. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum lag der Fokus der Aktivitäten des Fondsmanagements auf Liquiditäts- und Bestandsmanagement mit dem Ziel, Stabilität im Portfolio zu gewährleisten und den Immobilienbestand zukunftsfähig auszurichten. Bestandsoptimierungen und die qualitative Weiterentwicklung des Immobilienportfolios dienen einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung der Vermietungsquote und somit einer wertbeständigen Ertragslage. Das Fondsmanagement legt hierbei den Schwerpunkt auf gezielte Investitionen in den Immobilienbestand. So wird die Attraktivität der Immobilien erhöht, um das derzeitige hohe Niveau der Vermietungsquote zu halten und weiter auszubauen. Die Nachhaltigkeit der Immobilien ist sowohl in der Bestandsverwaltung als auch bei Ankäufen ein wichtiger Aspekt, welcher bei strategischen Entscheidungen berücksichtigt wird.

Im strategischen Anlagefokus des immofonds 1 liegen Büro-, Handels-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von in Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Ziel der vom Fondsmanagement verfolgten Portfoliostrategie ist es, stets eine ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Der immofonds 1 berücksichtigt bei Investitionsentscheidungen und im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und / oder soziale Merkmale nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 (OffenlegungsVO) sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nach Artikel 7 der OffenlegungsVO. Die Nachhaltigkeit der Immobilien ist sohin sowohl in der Bestandsverwaltung als auch bei Ankäufen ein wichtiger Aspekt, welcher auch bei strategischen Entscheidungen berücksichtigt wird. Nähere Informationen hierzu finden Sie in unserem Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG, unserem jährlichen Rechenschaftsbericht sowie auf unserer Homepage unter realestate.union-investment.at/Ueber-uns/Nachhaltigkeitsbezogene-Offenlegungen.

Nähere Informationen zu An- und Verkaufsaktivitäten sowie Fortschritten bei den laufenden Projektentwicklungen finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten“ (siehe Seite 8) dieses Berichts.

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 / 2024 kam es, bedingt durch verstärkte Rückgaben von Anteilscheinen, zu einer kurzfristigen passiven Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquiditätsgrenze im Fonds. Die Liquiditätsquote des Fonds konnte durch die bereits im Bericht der Geschäftsführung genannten Liquiditätssteuerungsmaßnahmen angehoben und die passive Grenzverletzung behoben werden.

4 Zahlen, Daten, Fakten

4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern
und Bundesländern

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

4.3 Vermögensaufstellung

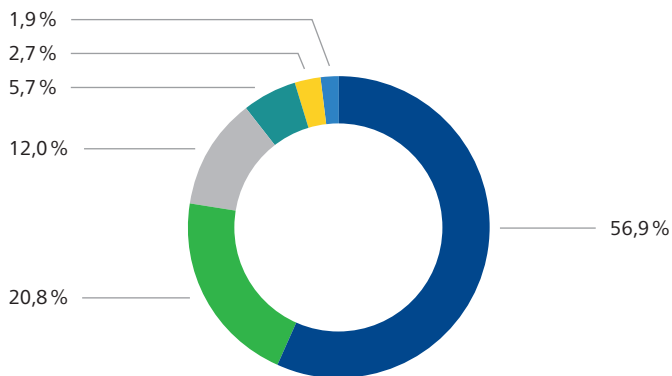
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

	Kurswert per 30.09.2023		Kurswert per 31.03.2024	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen)	1.118.157.833,78	88,37	1.110.034.779,04	101,69
Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten	1.118.132.895,22	88,37	1.110.007.474,97	101,69
Objekte direkt gehalten				
Österreich	209.331.119,27	16,55	191.115.216,56	17,50
Steiermark	78.710.392,68	6,22	64.948.233,54	5,95
Wien	66.791.487,46	5,28	59.606.629,09	5,46
Niederösterreich	26.700.000,00	2,11	29.300.000,00	2,68
Tirol	20.939.100,61	1,66	21.110.254,99	1,93
Oberösterreich	16.190.138,52	1,28	16.150.098,94	1,48
Deutschland	588.251.307,31	46,49	621.662.299,61	56,96
München	70.000.000,00	5,53	71.350.000,00	6,54
Wiesbaden	56.410.714,21	4,46	57.046.493,43	5,22
Burgwedel	51.519.636,37	4,07	53.761.544,17	4,92
Rostock	50.482.941,19	3,99	48.486.617,30	4,44
Nürnberg	41.200.000,00	3,26	40.800.000,00	3,74
Stuttgart	38.738.963,54	3,06	36.484.862,12	3,34
Hamburg	35.218.557,32	2,78	35.895.044,09	3,29
Heringsdorf	33.165.643,55	2,62	34.457.162,80	3,16
Düsseldorf	32.745.526,06	2,59	33.040.159,93	3,03
Nürtingen	0,00	0,00	30.575.811,72	2,80
Eschborn	30.227.461,97	2,39	30.092.854,54	2,76
Gräfelfing	28.606.139,24	2,26	28.992.455,70	2,66
Berlin	26.506.929,68	2,09	26.400.449,10	2,42
Hannover	25.800.000,00	2,04	25.800.000,00	2,36
Dresden	21.979.036,75	1,74	22.712.262,17	2,08
Mainz	17.700.000,00	1,40	17.700.000,00	1,62
Oberhausen	14.444.309,83	1,14	14.365.400,14	1,32
Solingen	13.505.447,60	1,07	13.701.182,40	1,26
Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung				
Deutschland	34.232.480,27	2,70	13.388.064,77	1,23
Unterföhring ¹	13.425.807,02	1,06	13.388.064,77	1,23
Nürtingen	20.806.673,25	1,64	0,00	0,00
Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften				
Österreich	286.317.988,37	22,63	283.841.894,03	26,00
Steiermark	168.188.624,35	13,29	165.840.112,92	15,19
Wien	72.221.583,81	5,71	72.137.464,29	6,61
Oberösterreich	45.907.780,21	3,63	45.864.316,82	4,20
Beteiligungen				
Österreich	24.938,56	0,00	27.304,07	0,00
Mehrheitsbeteiligungen an Komplementärgesellschaften	24.938,56	0,00	27.304,07	0,00

¹ Das Objekt Betastraße 11 in Unterföhring war bis Juli 2023 gesamthaft an einen Generalmieter (Single Tenant) vermietet und ist aktuell unbesiedelt. Hinsichtlich einer adäquaten Neuvermietung wird diese Immobilie auch im Hinblick auf eine mögliche Multi-Tenant-Vermietungsstruktur einer umfassenden Generalsanierung und technischen Revitalisierung unterzogen. Es erfolgte per Ende August 2023 eine Änderung im Bilanzausweis. Das bis dahin im Vermietungsbestand geführte Objekt wird nunmehr für die Dauer der Umbaumaßnahmen in den Projektstatus versetzt. Der Berichtsausweis erfolgt unter der Position „Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung“.

	Kurswert per 30.09.2023		Kurswert per 31.03.2024	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	1.118.157.833,78	88,37	1.110.034.779,04	101,69
Wertpapiere	100.556.108,45	7,95	46.022.539,50	4,22
Bankguthaben	99.560.871,95	7,87	114.439.505,24	10,48
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	5.027.302,51	0,40	5.065.092,78	0,46
Sonstige Vermögenswerte	21.509.811,28	1,70	16.414.998,75	1,50
Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften	2.950.519,30	0,23	3.176.683,76	0,29
Vermögen insgesamt	1.347.762.447,27	106,52	1.295.153.599,07	118,64
Fremdfinanzierungen*	-27.000.000,01	-2,13	-152.000.000,01	-13,92
Rückstellungen	-32.713.811,93	-2,59	-26.820.612,02	-2,46
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung	-15.450.372,48	-1,22	-15.355.191,59	-1,41
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.594.493,98	-0,13	-3.490.764,97	-0,32
Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.690.063,67	-0,45	-5.850.500,84	-0,53
Fondsvermögen	1.265.313.705,20	100,00	1.091.636.529,64	100,00
* dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG von		2,46		14,00

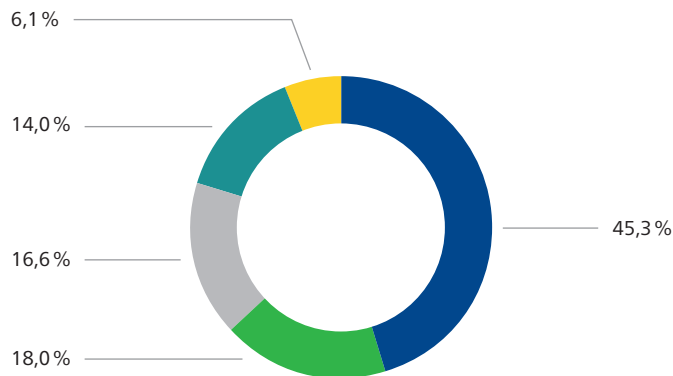
4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern¹



■ Deutschland ■ Wien ■ Niederösterreich
■ Steiermark ■ Oberösterreich ■ Tirol

¹ Bestand inkl. Projekte zum Schätzwert und über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart¹



■ Büro ■ Hotel ■ Logistik
■ Einzelhandel ■ Wohnen

Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	492,2 Mio.
Einzelhandel	196,0 Mio.
Hotel	180,2 Mio.
Wohnen	151,8 Mio.
Logistik	65,7 Mio.
Gesamt	1.085,9 Mio.

¹ Bestand inkl. Projekte zum Schätzwert und über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien zum anteiligen Verkehrswert.

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

	EUR	EUR	EUR
I. Gewinnermittlung			
a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)			
Zinserträge	1.402.012,28		
Wertpapiererträge	–		
Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung)	–1.307.064,03		
Verluste aus Wertpapieren	–		
Sonstiger Aufwand Barvermögen	–19.317,84		
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Darlehen	–610.679,68		
Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	4.235,85		
Ertragsausgleich	–77.789,85	–608.603,27	
b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)			
Mieterträge	24.613.336,46		
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge	343.628,89		
Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	7.157.995,97		
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	–		
Sonstige Erträge	576.657,53		
Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten	–1.673.856,77		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	–4.922.667,27		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	–1.431.599,19		
Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	–1.433.122,38		
Zinsaufwand Fremdfinanzierung Immobilien	–342.805,91		
Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt)	–720.074,71		
Ertragsausgleich	–1.197.772,55	20.969.720,07	
c) Aufwendungen			
Gebühr für Fondsverwaltung	–5.750.804,53		
Gebühr für Fondsadministration	–265.335,94		
Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften	–275.591,88		
Honorar Wirtschaftsprüfer	–71.250,00		
Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung)	–4.000,00		
Ertragsausgleich	428.868,66	–5.938.113,69	
d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)			
Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ¹	3.382.198,44		
Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ¹	–2.190.619,22		
Veräußerungsgewinne / -verluste	–251.170,83		
Nachträgliche Erlöse aus Verkäufen	–		
Latente Steuern	–860.026,72		
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	–2.300.221,61		
Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt		–2.219.839,94	
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ²	443.968,03	443.968,03	
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG			12.647.131,20

	EUR	EUR	EUR
II. Ermittlung Fondsergebnis			
Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ²	-443.968,03		
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ³	4.739.864,86		
Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	-3.360.759,91		
Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁴	2.365,51		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	4.922.667,27		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	1.431.599,19		
Abgrenzung für Instandhaltungen	-3.580.658,14		
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	-1.327.039,60		
Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen	—	2.384.071,15	
Fondsergebnis gesamt (01.10.2023–31.03.2024)			15.031.202,35
III. Entwicklung des Fondsvermögens			
Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (11.270.532 Anteile)		1.265.313.705,20	
Ausschüttung		-12.649.330,00	
KESt-Auszahlung		-2.021.643,49	
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		-174.037.404,42	
Fondsergebnis gesamt		15.031.202,35	
Fondsvermögen am 31.03.2024 (9.705.987 Anteile)			1.091.636.529,64

¹ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 10.336.402,48, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 6.600.067,04, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 300.000,00, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 2.490.619,22.

² Laut § 14 Abs. 4 ImmoInvFG sind 80 % der Bewertungsdifferenz abzgl. 80 % der darauf anfallenden Kosten als steuerpflichtiger Aufwertungsgewinn anzusehen.

³ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere: EUR 4.739.864,86, nicht realisierte Veränderung Verluste Wertpapiere: EUR 0,00.

⁴ Ohne Wertveränderung der im Eigentum der Grundstücks-Gesellschaften stehenden Immobilien, da diese in Punkt I. Gewinnermittlung Abs. d) Aufwertungsgewinne der Immobilien ausgewiesen sind.

4.3 Vermögensaufstellung

I. Immobilienvermögen						
Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.03.2024 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Österreich						
1	1030 Wien, Franzosengraben 15	17.030.000,00	17.800.000,00	0,00	17.800.000,00	1,63
2	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	39.590.992,81	41.600.000,00	206.629,09	41.806.629,09	3,83
3	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	21.742.286,15	29.300.000,00	0,00	29.300.000,00	2,68
4	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	13.250.000,00	16.050.000,00	100.098,94	16.150.098,94	1,48
5	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“	21.347.000,00	20.900.000,00	210.254,99	21.110.254,99	1,93
6	8020 Graz, Europaplatz 20	21.840.000,00	22.550.000,00	272.782,90	22.822.782,90	2,09
7	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	13.162.672,89	15.100.000,00	500.449,67	15.600.449,67	1,43
8	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	26.338.847,67	24.700.000,00	1.825.000,97	26.525.000,97	2,43
Summe Österreich		174.301.799,52	188.000.000,00	3.115.216,56	191.115.216,56	17,50
Deutschland						
9	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	21.611.284,67	22.000.000,00	712.262,17	22.712.262,17	2,08
10	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4 a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	26.825.783,78	24.750.000,00	1.650.449,10	26.400.449,10	2,42
11	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	32.000.000,00	32.000.000,00	2.457.162,80	34.457.162,80	3,16
12	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	47.535.000,00	45.450.000,00	3.036.617,30	48.486.617,30	4,44
13	21073 Hamburg, Am Wall 1	14.339.341,07	18.100.000,00	0,00	18.100.000,00	1,66
14	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	17.200.000,00	17.550.000,00	245.044,09	17.795.044,09	1,63
15	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	21.539.901,73	25.800.000,00	0,00	25.800.000,00	2,36
16	30938 Burgwedel, Am Berghopsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“	45.600.025,35	52.600.000,00	1.161.544,17	53.761.544,17	4,92
17	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	29.634.348,71	32.350.000,00	690.159,93	33.040.159,93	3,03
18	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	10.991.430,10	13.050.000,00	651.182,40	13.701.182,40	1,26
19	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	16.257.814,67	13.550.000,00	815.400,14	14.365.400,14	1,32
20	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	15.415.988,36	17.700.000,00	0,00	17.700.000,00	1,62
21	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	10.850.000,00	12.900.000,00	0,00	12.900.000,00	1,18
22	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	40.478.236,46	43.900.000,00	246.493,43	44.146.493,43	4,04
23	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	31.780.183,15	28.500.000,00	1.592.854,54	30.092.854,54	2,76
24	70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropiusplatz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, „STEP 4“	5.200.000,00	5.475.000,00	213.952,23	5.688.952,23	0,52
25	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	27.976.287,50	29.700.000,00	1.095.909,89	30.795.909,89	2,82

Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 31.03.2024 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Immobilien²						
Deutschland						
26	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	28.800.067,04	28.100.000,00	2.475.811,72	30.575.811,72	2,80
27	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	29.555.000,00	42.200.000,00	0,00	42.200.000,00	3,87
28	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	26.453.315,34	29.150.000,00	0,00	29.150.000,00	2,67
29	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	23.055.000,00	28.950.000,00	42.455,70	28.992.455,70	2,66
30	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	37.475.447,87	40.800.000,00	0,00	40.800.000,00	3,74
Summe Deutschland		560.574.455,80	604.575.000,00	17.087.299,61	621.662.299,61	56,96
Immobilien – Grundstücke in Bebauung						
Deutschland						
31	85774 Unterföhring, Betastraße 11 ³	17.177.427,39	13.113.700,97	274.363,80	13.388.064,77	1,23
Summe Deutschland		17.177.427,39	13.113.700,97	274.363,80	13.388.064,77	1,23
Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften						
Österreich						
32	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“ (Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG)	19.979.835,63	20.000.000,00	174.246,68	20.174.246,68	1,85
33	1100 Wien, Humberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG)	18.172.930,82	18.400.000,00	246.478,85	18.646.478,85	1,71
34	1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105–107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“ (EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG)	32.640.309,76	32.950.000,00	366.738,76	33.316.738,76	3,05
35	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG)	46.003.525,42	45.350.000,00	514.316,82	45.864.316,82	4,20
36	8020 Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“ (Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG)	41.625.263,13	41.600.000,00	444.325,11	42.044.325,11	3,85
37	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	60.145.248,82	58.850.000,00	1.274.998,74	60.124.998,74	5,51
38	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „HATRIC Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG)	15.707.131,48	16.350.000,00	351.817,31	16.701.817,31	1,53
39	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG)	44.845.424,22	46.700.000,00	268.971,76	46.968.971,76	4,30
Summe Österreich		279.119.669,28	280.200.000,00	3.641.894,03	283.841.894,03	26,00
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften						
Österreich						
40	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH	35.000,00		–	27.304,07	0,00
Summe Österreich		35.000,00		–	27.304,07	0,00
Summe Immobilienvermögen (aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten) und Beteiligungen					1.110.034.779,04	101,69

¹ Anschaffungsnebenkosten (Gründerwerbsnebenkosten) werden gemäß Fondsbestimmungen über zehn Jahre abgeschrieben.

² Zur Darstellung der einzelnen Immobilien siehe die Tabelle Immobilienbestand ab Seite 21.

³ Zu diesem Objekt wird auf die Anmerkungen in Punkt 4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens hingewiesen.

II. Wertpapiere, Investmentzertifikate								
ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung / Stück / Nom.	Käufe / Zukäufe im Berichtszeitraum	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum	Bestand 31.03.2024 Stück / Nom.	Kurs / Stück / Nom.	Kurswert EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Investmentzertifikate								
LU1602092758	UniRent Kurz URA	Stück	–	600.670	487.011	94,5	46.022.539,50	4,22
Summe Investmentzertifikate							46.022.539,50	4,22
Summe Wertpapiere							46.022.539,50	4,22

III. Bankguthaben			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben			8.934.671,49	0,82
Tagesgeld- / Festgeld- / Termineinlagen			105.000.000,00	9,61
Kautionen			504.833,75	0,05
Summe Bankguthaben			114.439.505,24	10,48

IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			5.065.092,78	0,46
Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			5.065.092,78	0,46

V. Sonstige Vermögenswerte			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen			14.546.720,21	1,33
Zinsansprüche aus Bankguthaben			457.111,12	0,04
Sonstige Forderungen			1.411.167,42	0,13
Summe sonstige Vermögenswerte			16.414.998,75	1,50

VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			3.176.683,76	0,29
Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			3.176.683,76	0,29

VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fremdfinanzierung ¹	-152.000.000,01	-13,92
Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen	-7.933.102,17	-0,73
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau	-5.572.549,28	-0,51
Rückstellung Objektsteuern	-9.536.644,66	-0,87
Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland	-3.222.592,37	-0,30
Rückstellung Objektverwaltung	-12.206,90	0,00
Rückstellung Rechtsverfahren	-91.963,28	-0,01
Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung	-88.553,36	-0,01
Rückstellungen sonstige	-363.000,00	-0,03
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-15.032.742,74	-1,38
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.490.764,97	-0,32
Kautionen	-322.448,85	-0,03
Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	-197.666.568,59	-18,11

¹ Sämtliche Kredite sind mit dem Rückzahlungswert angesetzt.

VIII. Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / Mieterausbau Grundstücks-Gesellschaften	-194.820,12	-0,02
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.655.680,72	-0,51
Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.850.500,84	-0,53

IX. Fondsvermögen			
	Stück	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fondsvermögen gesamt		1.091.636.529,64	100,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	5.840.224		
Umlaufende Thesaurierungsanteile	3.865.763		
Umlaufende Anteile gesamt	9.705.987		
Rechenwert je Ausschüttungsanteil		101,34	
Rechenwert je Thesaurierungsanteil		129,29	

Wertpapierleihgeschäfte, Pensionsgeschäfte und Total Return Swaps wurden in der laufenden Periode nicht eingesetzt.

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

Position	30.09.2023	31.03.2024	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierung	-27.000.000,01	-152.000.000,01	-125.000.000,00
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-14.917.222,19	-15.032.742,74	-115.520,55
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.690.063,67	-5.850.500,84	-160.437,17
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.594.493,98	-3.490.764,97	-1.896.270,99
Kautionen	-533.150,29	-322.448,85	210.701,44

Während des Berichtszeitraums wurden folgende Käufe und Verkäufe von Wertpapieren getätigt, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind:

Investmentzertifikate			
ISIN	Wertpapierbezeichnung	Käufe / Zugänge im Berichtszeitraum in Stück	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum in Stück
keine		—	—
Summe Investmentzertifikate			—

Wien, im Mai 2024

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süschetz

DI Jenni Wenkel MRICS

Mag. Petia Zeiringer

5 Immobilienbestand

5.1 Direkt gehaltene Immobilien und indirekt gehaltene Immobilien über Grundstücks-Gesellschaften

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² ¹	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % ²	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
1	1030 Wien, Franzosengraben 15	2002	2004	H	2.844	12.094	181	100,0	17.030.000	1.374.574	170.300	
2	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	2008	2014–2015	B	10.060	15.774	185	98,8	39.590.993	2.729.297	395.000	
3	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirschschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	2000	2004	E	44.174	16.022	517	94,1	21.742.286	1.620.684	192.333	
4	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	2002	2015	B	3.817	7.476	176	91,6	13.250.000	801.523	132.000	
5	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“	2011	2015	H	2.227	6.326	57	100,0	21.347.000	1.574.653	175.000	
6	8020 Graz, Europaplatz 20	1997	2015	B	3.459	11.214	136	99,0	21.840.000	2.044.442	217.900	
7	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	1975	2017–2018	B	6.145	6.159	110	99,8	13.162.673	1.258.218	131.127	
8	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	2023	2022–2023	B	1.466	6.249	67	89,5	26.338.848	1.972.418	257.925	
Deutschland												
9	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	2019	2018–2019	H	2.009	5.709	25	100,0	21.611.285	1.334.537	216.113	
10	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	2011	2021–2022	E	8.971	5.943	91	100,0	26.825.784	2.126.592	261.228	
11	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	2011	2023	H	7.007	15.493	126	100,0	32.000.000	2.563.189	320.000	
12	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	2021	2021	H	5.328	11.857	89	100,0	47.535.000	3.913.843	475.000	
13	21073 Hamburg, Am Wall 1	2004	2007	B	4.691	6.971	120	99,2	14.339.341	1.426.472	143.955	
14	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	1998	2015	B	4.915	10.315	217	91,6	17.200.000	1.474.699	172.000	
15	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	2003	2006	B	8.605	11.566	183	99,7	21.539.902	1.796.127	211.850	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige Bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
1	Direkte Bezahlung durch den Mieter	620	4.750	11.162	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	26.947.797	100,0	Ertragswertverfahren	
2	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	24.394	89.875	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	48.748.425	100,0	Ertragswertverfahren	
3	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	598.000	-791	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	26.866.498	100,0	Ertragswertverfahren	
4	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	71.750	—	—	—	—	28.617.598	100,0	Ertragswertverfahren	
5	Akonto-Einhebung und z. T. Direktverrechnung	—	161.039	8.806	—	—	—	22.727.700	100,0	Ertragswertverfahren	
6	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	—	126.500	—	—	—	—	42.217.579	100,0	Ertragswertverfahren	
7	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	299.633	665.000	—	—	—	—	24.846.396	100,0	Ertragswertverfahren	
8	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	15.091	37.500	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	20.347.177	100,0	Ertragswertverfahren	
9	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	17.500	11.680	—	—	Grundsuld über EUR 9,4 Mio.	12.219.231	100,0	Ertragswertverfahren	
10	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	10.319	40.675	11.009	—	—	Grundsuld über EUR 10,6 Mio.	18.148.274	100,0	Ertragswertverfahren	
11	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	1.500	10.055	—	—	—	47.502.935	100,0	Ertragswertverfahren	
12	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	50.613	20.000	43.822	—	—	Grundsuld über EUR 19,5 Mio.	39.554.797	100,0	Ertragswertverfahren	
13	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	28.670	301.657	17.795	—	—	Grundsuld über EUR 7,0 Mio.	26.424.730	100,0	Ertragswertverfahren	
14	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	343.820	696.982	23.355	—	—	—	37.226.821	100,0	Ertragswertverfahren	
15	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	89.854	123.266	3.400	—	—	Grundsuld über EUR 11,0 Mio.	26.936.203	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten	
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung											
Deutschland											
16	30938 Burgwedel, Am Berghopsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“	2017	2017	LG	76.948	48.594	181	100,0	45.600.025	3.161.844	456.000
17	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	2005 / 2015	2016–2017/2020	B	5.531	11.087	155	89,1	29.634.349	2.502.429	290.618
18	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	2013	2019–2020	LG	21.101	10.671	72	100,0	10.991.430	1.083.388	109.614
19	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	2019	2018–2019	H	2.950	4.824	33	100,0	16.257.815	1.575.097	162.288
20	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	2003	2006	B	5.335	7.931	156	100,0	15.415.988	1.245.575	154.160
21	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	2003	2005	B	4.100	5.396	87	92,0	10.850.000	609.234	108.500
22	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	2006 / 2022	2005–2006/2020–2021	B	9.489	11.934	214	100,0	40.478.236	2.002.369	542.633
23	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	2020	2018–2020	H	4.951	8.362	95	100,0	31.780.183	2.693.853	317.512
24	70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropiusplatz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, „STEP 4“	2002	2018	E	4.804	7.508	104	50,2	5.200.000	496.921	52.000
25	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	2018	2018	B	4.012	7.844	80	58,4	27.976.288	2.541.986	279.763
26	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	1971 / 2024	2022–2024	E	4.401	9.235	61	99,2	28.800.067	2.535.674	287.990
27	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	2002	2004–2005	B	5.644	11.387	162	88,9	29.555.000	2.159.848	295.000
28	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	1990 / 2003	2005–2006	B	8.165	10.137	145	97,1	26.453.315	2.274.857	264.033
29	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	2009	2014	B	4.161	9.399	150	100,0	23.055.000	1.271.695	230.000
30	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	2006	2006–2007/2013	B	5.012	13.880	234	100,0	37.475.448	3.394.512	374.204

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
16	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	23.250	4.971	—	—	—	46.189.444	100,0	Ertragswertverfahren	
17	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	36.370	410.425	59.067	—	—	Grundsuld über EUR 18,0 Mio.	40.150.595	100,0	Ertragswertverfahren	
18	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	6.726	20.250	7.811	—	—	Grundsuld über EUR 5,7 Mio.	10.575.858	100,0	Ertragswertverfahren	
19	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	970	14.000	8.965	—	—	—	11.757.691	100,0	Ertragswertverfahren	
20	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	204.425	15.972	28.774	—	—	Grundsuld über EUR 7,5 Mio.	22.799.426	100,0	Ertragswertverfahren	
21	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	48.973	109.889	17.850	—	—	Grundsuld über EUR 5,5 Mio.	14.551.523	100,0	Ertragswertverfahren	
22	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	17.606	112.500	46.688	—	—	—	39.684.926	100,0	Ertragswertverfahren	
23	—	—	5.000	13.834	—	—	—	20.857.587	100,0	Ertragswertverfahren	
24	—	6.835	49.718	8.280	—	—	—	23.685.242	100,0	Ertragswertverfahren	
25	—	2.779	30.517	-3.417	—	—	—	24.846.129	100,0	Ertragswertverfahren	
26	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	—	—	—	—	—	24.707.150	100,0	Ertragswertverfahren	
27	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	60.076	193.725	8.198	—	—	—	52.637.003	100,0	Ertragswertverfahren	
28	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	30.935	151.564	2.298	—	—	—	55.123.797	100,0	Ertragswertverfahren	
29	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	29.412	82.951	281	—	—	—	44.969.746	100,0	Ertragswertverfahren	
30	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	18.919	65.400	36.694	—	—	Grundsuld über EUR 13,0 Mio.	66.639.458	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten	
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG
Direkt gehaltene Immobilien in Bebauung in Euro-Währung											
Deutschland											
31	85774 Unterföhring, Betastraße 11	2000 / 2016	2016	–	5.649	–	95	–	17.177.427	1.021.722	171.000
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung											
Österreich											
32	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“	2012	2016	B	3.627	8.049	76	89,8	19.979.836	632.395	198.934
33	1100 Wien, Humberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksmargasse 4, „HS 17“	2021	2018–2019	W	2.445	5.080	48	100,0	18.172.931	360.519	181.729
34	1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105–107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“	2019	2018	W	2.627	9.734	88	98,4	32.640.310	645.661	326.403
35	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	2006 / 2019	2019–2020	E	47.000	15.232	612	96,8	46.003.525	855.029	444.434
36	8020 Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“	1880–1890 / 2015 / 2018	2018 / 2019	W	5.264	14.265	72	95,1	41.625.263	922.586	415.957
37	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	2022	2019–2020	W	8.670	16.645	172	77,5	60.145.249	1.529.990	601.152
38	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „Hatric Q2“	2005	2020	E	24.854	6.786	290	100,0	15.707.131	546.059	156.651
39	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	2016	2016–2017	E	60.938	16.042	587	100,0	44.845.424	938.886	443.900

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
31	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	39.000	11.184	—	—	Grundschild über EUR 5,7 Mio.	26.310.551	100,0	Ertragswertverfahren	
32	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	67.083	—	—	—	—	26.867.420	100,0	Ertragswertverfahren	
33	—	—	35.200	—	—	—	—	16.427.576	100,0	Ertragswertverfahren	
34	—	—	41.400	—	—	—	—	30.770.548	100,0	Ertragswertverfahren	
35	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	631.500	—	—	—	—	29.194.747	100,0	Ertragswertverfahren	
36	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	90.250	—	—	—	—	50.052.529	100,0	Ertragswertverfahren	
37	—	—	43.750	—	—	—	—	48.653.709	100,0	Ertragswertverfahren	
38	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	94.059	—	—	—	—	14.060.368	100,0	Ertragswertverfahren	
39	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	116.424	—	—	—	—	27.198.223	100,0	Ertragswertverfahren	

Die Eingruppierung von Immobilien, die über Grundstücks-Gesellschaften gehalten werden, erfolgt nach Postleitzahl der Immobilie.

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

² Basis für die Berechnung des Vermietungsstatus ist die Nutzfläche.

³ Die Kosten beziehen sich auf Plankosten vom 01.04.2024 bis zum 30.09.2028.

⁴ Aufgrund unterjährig unterschiedlich verlaufender Verrechnungsmodalitäten und linearer Abgrenzungsbuchungen können zum Stichtag negative Werte ausgewiesen werden.

Nutzung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

W = Wohnen

5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften¹

Lfd. Nr.	Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbsjahr	Gesellschaftskapital in EUR	Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär)	Beteiligungsquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht in EUR				Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände	
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten / Rückstellungen	Darlehen des immofonds 1			Darlehen eines Dritten in EUR
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften													
Österreich													
40	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ^{1 2} Schottenring 16, 1010 Wien FN 527206 d Gründungsjahr: 2020	35.000	Gesellschafter	100,00	35.000	—	—	35.354	8.050	—	—	27.304	keine

¹ Die URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ist Komplementärin in allen Grundstücks-Gesellschaften des immofonds 1. Die Gesellschaft ist dem Sondervermögen zugeordnet und wird treuhändig von URA (zu 100 %) gehalten.

² Die Bewertung der URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH erfolgt jährlich zum Stichtag 31.12.

5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Lfd. Nr.	Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbsjahr	Gesellschaftskapital in EUR	Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär)	Beteiligungsquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht in EUR				Darlehen eines Dritten in EUR	Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten / Rückstellungen	Darlehens des immofonds 1			
Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften													
Österreich													
32	Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 291859 f Erwerbsjahr: 2016	1.000.000	Kommanditist	100,00	19.979.836	632.395	20.174.247	974.444	-265.628	—	—	20.708.816	„Doppio Offices“, Rinnböckstraße 3, 1030 Wien
33	HS 17 Favoriten GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 486219 d Erwerbsjahr: 2019	3.000	Kommanditist	100,00	18.172.931	360.519	18.646.479	490.060	-379.964	—	—	18.510.096	„HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksmargasse 4, 1100 Wien
34	EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 482223 b Erwerbsjahr: 2018	2.500	Kommanditist	100,00	32.640.310	645.661	33.316.739	804.494	-401.568	—	—	33.352.926	„EHK 105–107“, Erzherzog-Karl- Straße 105–107, Polgarstraße 20, 1220 Wien
35	Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 485747 i Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	46.003.525	855.029	45.864.317	728.878	-171.634	—	—	45.907.244	„Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels
36	Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 378212 w Erwerbsjahr: 2019	10.000	Kommanditist	100,00	41.625.263	922.586	42.044.325	1.013.290	-646.448	—	—	41.966.842	„Styria Center“, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz
37	SUPERBEE GmbH & Co KG, Schottenring 16, 1010 Wien FN 502591 f Erwerbsjahr: 2020	3.000	Kommanditist	100,00	60.145.249	1.529.990	60.124.999	2.956.941	-3.502.235	—	—	59.054.706	Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a, 8020 Graz
38	HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 523762 p Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	15.707.131	546.059	16.701.817	426.666	-106.978	—	—	16.669.688	„HATRIC Q2“, Im Hatric 1, 2, 8230 Hartberg
39	HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 454418 m Erwerbsjahr: 2017	35.000	Kommanditist	100,00	44.845.424	938.886	46.968.972	847.004	-181.227	—	—	47.365.777	„HATRIC Einkaufs- park Hartberg“, Im Hatric 11–12, 8230 Hartberg

Düsseldorf, „Global Gate III“



Rostock, „Hanse Trio Rostock“







Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“



Innsbruck, „Ramada Innsbruck Tivoli“



St. Pölten, „Traisen Center“



Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

Deutschland	23
Österreich	16

¹ Immobilien, die über Grundstücks-Gesellschaften gehalten werden, sind nach ihrem Standort, nicht nach dem Sitz der Grundstücks-Gesellschaft aufgeführt.



