

immofonds 1

Rechenschaftsbericht
zum 30.09.2025



Rechenschaftsbericht¹

des immofonds 1 zum 30. September 2025

Inhalt

1 Union Investment Real Estate Austria AG	3
2 immofonds 1	4
3 Bericht der Geschäftsführung	5
3.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	6
3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	6
3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen	7
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
6 Steuerliche Behandlung	29
7 Bestätigungsvermerk	33
8 Informationspflichten gegenüber Anlegern gemäß § 21 AIFMG	35
9 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten	36
10 Fondsbestimmungen	48

¹ Zeitraum 01.10.2024–30.09.2025

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

Titelfoto: Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“

Foto: Werner Krug

1 Union Investment Real Estate Austria AG

Anschrift

Union Investment Real Estate Austria AG
Am Belvedere 8
1100 Wien
Telefon +43-1-205505-5100

Aktionäre

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

Staatskommissäre

Dr. Michael Schilcher
Mag. Monika Geppl (bis 28.02.2025)
Mag. Philipp Päcklar (ab 01.06.2025)

Aufsichtsrat

Dr. Gunter Haueisen (Vorsitzender)
Dr. Michael Bütter (stellv. Vorsitzender)
Sonja Albers
Klaus Riester (bis 31.12.2024)
Marc Harms (seit 12.03.2025)

Vorstand

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

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Grundkapital

EUR 5.000.000,-

Angaben Vergütung gemäß § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG¹

	Anzahl	Mio. EUR
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft während des Geschäftsjahres (inkl. Geschäftsleiter)	21	
• Anzahl der Führungskräfte ²	5	
• Anzahl der Risikoträger und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion	5	
Gesamtsumme der an die Mitarbeiter (inkl. Geschäftsleiter) der Verwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütungen	2,3	
• hiervon fixe Vergütungen	1,9	
• hiervon variable Vergütungen	0,4	
Gesamtsumme der Vergütungen an die Führungskräfte	0,6	
Gesamtsumme der Vergütungen an Risikoträger und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion	0,9	
Carried Interest	—	

¹ Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2024 der Verwaltungsgesellschaft.

² Leitung Risikomanagement und Compliance ist hier enthalten.

Die letzte Überprüfung der Einhaltung der Verfahren der Vergütungspolitik durch den Aufsichtsrat hat keine Unregelmäßigkeiten ergeben. Weiters hat es bei der letzten Prüfung keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen durch die Interne Revision gegeben.

Die Beschreibung der Berechnung können Sie der Vergütungspolitik der Gesellschaft entnehmen, welche auf der Internetseite <https://realestate.union-investment.at/infos> abrufbar ist.

2 immofonds 1

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

Rechenschaftsbericht über das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025

ISIN: AT0000632195	Ausschütter	Auflagedatum: 22.03.2004
ISIN: AT0000A0S392	Thesaurierer	Auflagedatum: 01.12.2011
Verwaltung:	Union Investment Real Estate Austria AG, Am Belvedere 8, 1100 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	18. Änderung am 30.06.2011	35. Änderung am 26.08.2016	52. Änderung am 28.01.2021
2. Änderung am 17.10.2006	19. Änderung am 31.10.2011	36. Änderung am 29.09.2016	53. Änderung am 09.03.2021
3. Änderung am 29.12.2006	20. Änderung am 29.03.2012	37. Änderung am 30.09.2016	54. Änderung am 29.07.2021
4. Änderung am 15.03.2007	21. Änderung am 16.11.2012	38. Änderung am 03.10.2016	55. Änderung am 31.12.2021
5. Änderung am 25.09.2007	22. Änderung am 27.12.2012	39. Änderung am 19.12.2016	56. Änderung am 14.02.2022
6. Änderung am 15.04.2008	23. Änderung am 28.03.2013	40. Änderung am 29.12.2016	57. Änderung am 07.07.2022
7. Änderung am 01.07.2008	24. Änderung am 20.12.2013	41. Änderung am 03.01.2017	58. Änderung am 30.12.2022
8. Änderung am 27.11.2008	25. Änderung am 27.03.2014	42. Änderung am 31.01.2017	59. Änderung am 30.01.2023
9. Änderung am 14.02.2009	26. Änderung am 18.12.2014	43. Änderung am 01.03.2017	60. Änderung am 20.02.2023
10. Änderung am 22.09.2009	27. Änderung am 26.03.2015	44. Änderung am 28.09.2017	61. Änderung am 30.06.2023
11. Änderung am 26.09.2009	28. Änderung am 03.07.2015	45. Änderung am 29.12.2017	62. Änderung am 15.01.2024
12. Änderung am 27.03.2010	29. Änderung am 18.12.2015	46. Änderung am 29.01.2018	63. Änderung am 09.12.2024
13. Änderung am 31.08.2010	30. Änderung am 31.12.2015	47. Änderung am 28.09.2018	64. Änderung am 30.01.2025
14. Änderung am 13.10.2010	31. Änderung am 18.02.2016	48. Änderung am 29.01.2019	65. Änderung am 10.04.2025
15. Änderung am 22.12.2010	32. Änderung am 17.03.2016	49. Änderung am 14.03.2019	66. Änderung am 30.06.2025
16. Änderung am 30.03.2011	33. Änderung am 14.06.2016	50. Änderung am 29.01.2020	
17. Änderung am 31.05.2011	34. Änderung am 30.06.2016	51. Änderung am 02.11.2020	

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 <https://realestate.union-investment.at/infos> 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 Süschez

Sehr geehrte Anteilsinhaberin, sehr geehrter Anteilsinhaber,

der Bericht des immofonds 1, ein Immobilieninvestmentfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.10.2024 bis 30.09.2025.

Die Immobilienmärkte haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 / 2025 in einem weiterhin herausfordernden Umfeld bewegt. Auslöser der angespannten Situation waren jedoch nicht die Immobilien selbst oder eine sinkende Bedeutung der Anlageklasse. Der höchste Zinsanstieg seit 60 Jahren, ausgelöst durch eine hohe Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine, hat den langjährigen Aufwärtstrend auf dem Immobilienmarkt gestoppt. Seitdem haben sich Investment- und Mietmarkt in verschiedene Richtungen entwickelt: zurückhaltende, verunsicherte Investoren und sinkende Preise stehen einem überwiegend stabilen Mietmarkt und in vielen Segmenten nach wie vor steigenden Spitzenmieten gegenüber.

Trotz konjunktureller und geopolitischer Unsicherheiten zeigte der immofonds 1 eine im Vergleich zu anderen Anlageklassen geringe Wertschwankung und konnte die Berichtsperiode mit einem positiven Ergebnis abschließen und seine solide Entwicklung fortsetzen.

Im Zuge der seit Juni 2024 gesunkenen Zinsen zeigen einige Immobilienmärkte wieder erste Anzeichen einer Erholung und schwenken langsam auf einen neuen Zyklus ein. Die Preiskorrektur bei Gewerbeimmobilien ist in einigen Marktsegmenten weitgehend abgeschlossen. Das Transaktionsangebot an Qualitätsimmobilien wächst jedoch aufgrund von Insolvenzen, insbesondere von Projektentwicklern, so-

wie erschweren Refinanzierungen durch vorsichtig agierende Banken. Dem steht eine begrenzte Nachfrage von Investoren mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Trotz teilweiser Bodenbildung bei den Renditen erwarten wir daher in der nächsten Zeit noch einen Angebotsüberhang und verlängerte Transaktionszeiträume. Gleichwohl ist das Transaktionsvolumen in den relevanten Märkten im Berichtszeitraum gestiegen.

Das Jahr 2025 war und ist ein herausforderndes Übergangsjahr zum neuen Zyklus, in dem die Effekte des Zinsanstiegs auf die Immobilienmärkte durchschlagen und abzuarbeiten sind. Denn die positiven Entwicklungen an den Immobilienmärkten kommen erst zeitverzögert in den Portfolios der Offenen Immobilienfonds an.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres war das Investoreninteresse an Offenen Immobilienfonds verhalten. Der immofonds 1 war im Berichtszeitraum zu jeder Zeit mit ausreichend Liquidität ausgestattet, um die vorliegenden Rückgabewünsche zu bedienen. Die Bruttoliquidität des Fonds liegt über dem gesetzlich geforderten Niveau. Es erfolgt zudem ein enges Monitoring der Liquidität, die aktiv über drei Säulen gesteuert wird: Netto-Zuflüsse, Einsatz von Fremdkapital und Objektverkäufe.

Unabhängig von den vorübergehenden Auswirkungen der Marktentwicklungen sind Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger, die ein geringeres Risiko in Kauf nehmen, eine solide Sachwertanlage und können eine stabilisierende Wirkung auf das Gesamtportfolio haben. Die generell kontinuierlichen Ausschüttungen der Immobilienfonds ermöglichen Anlegerinnen und Anlegern, neben Zins- und Dividendenerträgen auch indirekt Mieten zu vereinnahmen. Eine Immobilienanlage war, ist und bleibt ein wichtiger Baustein in der Vermögensstruktur privater und institutioneller Anlegerinnen und Anleger.

Die Ertragssituation unseres offenen Immobilienfonds ist aufgrund der guten Vermietungsquote und der breiten Streuung der Anlagen über Regionen, Nutzungen und Branchen grundsätzlich stabil. Immofonds 1 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, durch Mietindexierung abgesicherten Mietverträgen und einer Vielzahl an bonitätsstarken Miethäusern ist unser Immobilienfonds gut auf die Zukunft vorbereitet. Die Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investitionsmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

3.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Im ersten Halbjahr 2025 war eine Stabilisierung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beobachten. Das Transaktionsvolumen konsolidierte sich auf niedrigem Niveau. Die Mieten in guten Objekten und Lagen stiegen moderat und insbesondere im zweiten Quartal 2025 waren auch wieder vereinzelt sinkende Anfangsrenditen zu beobachten.

Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate in den fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München lag Ende Juni 2025 bei den Büroimmobilien bei 8,6 %. Im Jahresvergleich ist sie somit um 1,5 Prozentpunkte gestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die weiterhin gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche viele Unternehmen vor Herausforderungen stellen. Viele Unternehmen bevorzugen im aktuellen Umfeld die Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge, anstatt neue Flächen anzumieten. Dabei spielt auch das Thema Homeoffice eine wichtige Rolle, wobei sich allerdings der Trend abzeichnet, dass Mitarbeitende zunehmend in die Büros zurückkehren. In den sehr guten, zentralen Lagen der Städte blieb die Nachfrage nach modernen und flexibel nutzbaren Büroflächen aber nach wie vor höher als das Angebot. In den zurückliegenden zwölf Monaten stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte daher um durchschnittlich 7,3 %. Besonders stark war das Mietpreiswachstum in Frankfurt / Main und München, wo die Spitzenmieten um 10,6 % bzw. 11,5 % stiegen.

Österreichische Büromärkte

Der Wiener Büroimmobilienmarkt zeigte in den zurückliegenden zwölf Monaten eine robuste Entwicklung. Zwar lag die Zwölf-Monats-Vermietungsleistung mit 140.000 m² spürbar unterhalb des Vorjahresniveaus, die Leerstandsrate verzeichnete aber trotz der im Vergleich zu den Vorjahren erhöhten Zahl an Neubaufertigstellungen nur einen geringen Anstieg. Am Ende des zweiten Quartals 2025 lag die Leerstandsrate in Wien bei noch immer niedrigen 3,9 %, was im Jahresvergleich einem Anstieg um 0,4 Prozentpunkte entsprach. Aufgrund des nur begrenzt verfügbaren Angebots an unmittelbar zur Verfügung stehenden modernen Büroflächen in den zentralen Lagen Wiens stiegen die Spitzenmietpreise in den zurückliegenden zwölf Monaten moderat um 2,0 %.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

In den ersten deutschen Metropolen waren steigende Einzelhandelsmieten in den zentralen innerstädtischen Lagen

zu beobachten, da die Einzelhandelsumsätze weiter zunahmen und die deutschen Konsumenten wieder etwas positiver in die Zukunft schauten.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

Die Einzelhandelsspitzenmieten in der Wiener Innenstadt sind aufgrund des soliden Wachstums der Einzelhandelsumsätze moderat gestiegen.

Deutsche Hotelmärkte

Auf den deutschen Hotelmärkten wurden im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 223 Millionen Übernachtungen gezählt und der Halbjahresrekord des Vorjahres damit bestätigt. In Berlin und München stiegen die Zimmerbelegungsquoten noch einmal leicht an, in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg entwickelten sie sich leicht rückläufig. Die durchschnittlichen Zimmerpreise und auch die Zimmererlöse gingen mit Ausnahme von München überall zurück, weil im laufenden Jahr einige Leitmessen turnusgemäß ausblieben und sich die Preisentwicklung allmählich wieder normalisiert.

Österreichische Hotelmärkte

Auf dem Wiener Hotelmarkt sind die durchschnittlichen Belegungsquoten im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter gestiegen. Auch der durchschnittliche Zimmerpreis stieg nochmals spürbar an. Vor diesem Hintergrund entwickelte sich der durchschnittliche Zimmererlös in Wien deutlich positiv. Getragen wurde die positive Hotelmarktentwicklung insbesondere durch eine starke touristische Nachfrage.

Österreichische Wohnimmobilienmärkte

Der Wiener Wohnungsmarkt zeichnet sich nach wie vor durch einen Nachfrageüberhang aus. Auch perspektivisch wird das Bevölkerungswachstum der Bundeshauptstadt stärker ausfallen als der Zubau von neuen Wohnungen. Aufgrund des veränderten Zinsumfelds mussten viele Bauunternehmer in den vergangenen Quartalen ihre Projekte pausieren oder ganz abbrechen. Die Baugenehmigungen in Österreich haben im Jahr 2024 zudem den niedrigsten Stand seit 2010 erreicht. In den kommenden Jahren ist daher keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten. Entsprechend sind die Erstbezugsmieten im Jahr 2024 erneut gestiegen. Der positive Trend beim Mietpreiswachstum dürfte sich auch im Jahresverlauf 2025 fortsetzen.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 141,1 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Anstieg um 19,4 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2024 und Mitte des Jahres 2025 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 18,8 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Siebtel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zu Mitte des Jahres 2024 verzeichnete das Zwölf-Monats-

Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der weiterhin zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 6,7 %.

In Österreich wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten knapp EUR 1,6 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 % gestiegen.

Ausblick

Die Stimmung auf den internationalen Immobilienmärkten wird sich in den kommenden Quartalen voraussichtlich erneut leicht verbessern. Dies dürfte sich in einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens sowie moderat steigender Spitzenmieten niederschlagen. Vereinzelt werden moderat sinkende Anfangsrenditen zu beobachten sein. Aufgrund der weiterhin vorhandenen (geo-)politischen Konflikte bestehen aber noch immer Risiken, die die Entwicklung der Immobilienmärkte beeinflussen könnten.

Geld- und Kapitalmarkt

Am US-Rentenmarkt kam es im Berichtszeitraum zu deutlich steigenden Renditen. Zunächst sorgten über den Erwartungen liegende Konjunkturdaten für rückläufige Zinssenkungserwartungen bei Investoren. Im November 2024 setzte sich der Renditeanstieg fort und war maßgeblich durch die Präsidentenwahl in den USA geprägt. Hintergrund war die Befürchtung, dass die mögliche Einführung von Schutzzöllen die Inflationsraten wieder ansteigen lassen könnte. Darüber hinaus nahmen Anleger an, dass die diversen Wahlversprechen eine weitere Erhöhung der Staatsschulden zur Folge haben würden und sich damit die Bonität der USA womöglich verschlechtern könnte. Geopolitische Risiken und aufkommende Konjunktursorgen führten dann wieder zu Kursgewinnen am Rentenmarkt. Im April 2025 führte die Ankündigung umfangreicher Strafzölle seitens der Trump-Regierung kurzfristig zu einer hohen Risikoaversion der Anleger und somit zu einer regen Nachfrage nach US-Schatzanweisungen. Dies änderte sich rasch, als klar wurde, dass das drastische Vorgehen der US-Regierung mit negativen Auswirkungen für die USA selbst verbunden gewesen wäre. Es kam zu starken Verlusten am Aktienmarkt und daraus abgeleitet auch am Rentenmarkt. Die Rendite zehnjähriger US-Treasuries legte rasch von 3,9 % auf in der Spurze 4,6 % zu. Unter vielen Marktteilnehmern wurde bereits ein möglicher Vertrauensverlust ins US-Finanzsystem diskutiert, doch beruhigte sich der Markt mit einem vorübergehenden Aussetzen der Zölle bald wieder. Allerdings sorgten die erratische Wirtschafts- und Zollpolitik von US-Präsident Trump sowie die Aussicht auf eine stark steigende Staatsverschuldung für anhaltende Unruhe. Die Ratingagentur Moody's stufte die Kreditwürdigkeit der USA herab und vollzog damit nach, was andere Agenturen bereits umgesetzt hatten.

Die US-Notenbank Fed hielt ihren Leitzins lange innerhalb einer Bandbreite von 4,25 % bis 4,5 %, obwohl der Druck aus

dem Weißen Haus verbal deutlich stieg, die Zinsen zu senken. Im August 2025 sorgte Fed-Chef Powell mit seiner Rede auf dem Notenbank-Symposium in Jackson Hole für Zinssenkungsfantasien. Ein schwacher US-Arbeitsmarkt unterstützte diese Erwartung. Schließlich senkte die Fed im September 2025 die Fed Funds Rate um 0,25 Prozentpunkte auf 4,0 % bis 4,25 %. Sorgen vor einer ausufernden Staatsverschuldung, insbesondere auch nach der Verabschiedung des neuen Fiskalpakets „One Big Beautiful Bill Act“ Anfang Juli 2025, und auch Zweifel an der Autonomie der Notenbank führten aber bei langen Laufzeiten zu einer höheren Risikoprämie. In Summe ergab sich für den Gesamtmarkt, gemessen am JP Morgan US Global Bond Index, ein Zuwachs von rund 2,1 %.

Euro-Staatsanleihen entwickelten sich im selben Zeitraum verhaltener. Gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index ergab sich ein leichtes Plus in Höhe von 0,2 %. Für die im Vergleich zu den USA schwächere Entwicklung waren zunächst leicht bessere Konjunkturdaten sowie die Hoffnung auf ein mögliches Ende des Krieges in der Ukraine verantwortlich. Die Inflationserwartungen signalisierten einen rückläufigen Teuerungsdruck, doch die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte zum Ende des Berichtszeitraums zögerlich. Zuletzt hatte die EZB den Einlagensatz Anfang Juni 2025 auf 2,0 % gesenkt. Durch die Einigung auf den Zollkompromiss zwischen der EU und den USA ist die Unsicherheit in Bezug auf eine Belebung der europäischen und deutschen Konjunktur gesunken. Europa und insbesondere Deutschland verabschiedeten umfangreiche Fiskalpakete, die langfristig zu mehr Investitionen führen. Andererseits dürfte das steigende Schuldenniveau zu einem höheren Angebot an Staatsanleihen und anziehenden Risikoprämien für längere Laufzeiten führen.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen blieb im gesamten Berichtszeitraum hoch. Die höhere Zinsvolatilität auf der Staatsanleihenseite spiegelte sich nicht in den Risikoauflagen wider. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index gewannen Corporate Bonds im Berichtszeitraum 3,6 % hinzu.

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des immofonds 1 verminderte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.017.749.354,48 auf EUR 939.904.714,34. Der Anteilumlauf sank im Laufe des Rechnungsjahres 2024 / 2025 von 8.949.437 Stück auf 8.189.415 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 30.09.2025 EUR 102,32 gegenüber EUR 102,47 zum 30.09.2024, für die thesaurierenden Anteile EUR 133,10 gegenüber EUR 130,73.

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
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
2023 / 2024	1.017.749.354,48	102,47	2,10	2,51	130,73	2.6649	0,1607	2,51
2024 / 2025	939.904.714,34	102,32	2,00	1,94	133,10	2.1577	0,3365	1,94

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.

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.

Ausschüttungsanteile

Für das Rechnungsjahr 2024 / 2025 wird eine Ausschüttung von EUR 2,00 je Anteil vorgenommen, das ergibt bei 4.877.591 immofonds1-Anteilen die Summe von EUR 9.755.182,00. Der KESt-Abzug beträgt EUR 0,2585 je Anteil.

Thesaurierungsanteile

Für die Thesaurierungsanteile werden für das Rechnungsjahr 2024 / 2025 je Anteil EUR 2,1577 thesauriert verwendet, das sind bei 3.311.824 Thesaurierungsanteilen insgesamt EUR 7.145.864,25. Nähere Details dazu sind im Punkt „4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ angeführt. Für Thesaurierungsanteile ist ein Betrag in Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer auszuzahlen. Für das Rechnungsjahr 2024 / 2025 wird eine KESt-Auszahlung von EUR 0,3365 je Anteil vorgenommen.

Ausschüttung / Auszahlung

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird am 16.12.2025 bei den Zahlstellen des Fonds, Volksbank Wien AG, Wien, und sämtlichen im österreichischen Volksbanken-Verbund zusammengefassten Kreditinstituten sowie durch weitere Vertriebspartner kostenfrei gutgeschrieben bzw. ausgezahlt. Die Kapitalertragsteuer wird von der kuponauszahlenden Bank direkt an die Finanzbehörde abgeführt.

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen verringerte sich im Berichtszeitraum um rund 6,0 % von EUR 743,9 Mio. auf EUR 699,4 Mio., es setzt sich am 30.09.2025 aus 25 Immobilien zusammen. Weiterführende Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Berichtszeitraum sind in Punkt 3.1.4 dieses Berichtes enthalten.

Außerdem werden zum Stichtag sechs Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 223,6 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

3.1.4 Immobilienaktivitäten

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

Projektentwicklungen

Unterföhring, Betastraße 11

Das Bürogebäude in der Betastraße 11, Unterföhring (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 2026 vorgesehen.

Ankäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Ankäufe statt.

Verkäufe

Union Investment hat das Bruckner Büro Center in Linz an seinen langjährigen Mieter Fabasoft verkauft. Das Softwareunternehmen ist bereits seit Fertigstellung der Immobilie im Jahr 2002 Mieter. Das Gebäude zählte seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des Fonds. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 01.11.2024.

Um die Büroquote im Fonds leicht zu reduzieren, hat Union Investment zudem die Büroimmobilie „Doppio Offices“ in Wien profitabel verkauft. Das Gebäude in der Rinnböckstraße 3 zählte seit dem Jahr 2016 zum Bestand des immofonds 1. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 01.01.2025.

In Hamburg (Deutschland) hat Union Investment die Immobilie im Holstenkamp 1, 3, Kieler Straße 143, 145, 147 veräußert. Das Büro und Hotelgebäude zählte seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des Fonds. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 03.01.2025.

Am 16.01.2025 unterzeichnete Union Investment den Verkaufsvertrag für die Logistikimmobilie „BONG“ in Solingen (Deutschland). Das seit dem Jahr 2020 zum Portfolio des Fonds zählende Gebäude ist vollständig an die Bong GmbH vermietet, einen Hersteller von Briefumschlägen und ähnlichen Papierprodukten. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 02.04.2025.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Am 27.05.2025 unterzeichnete Union Investment den Vertrag für die Arrondierung (Flächenzukauf) des gemischt genutzten Nahversorgungszentrums „Nürtinger Tor“ im Herzen von Nürtingen (Deutschland). Der Nutzen-Lasten-Übergang erfolgt voraussichtlich am 01.01.2026.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Nach Einschätzung von Union Investment werden die USA im Großmachtwettbewerb mit China an ihrem strategischen Ziel einer Entkopplung von der chinesischen Wirtschaft festhalten. Auch zwischen den USA und der Europäischen Union wird es wohl in etwas abgemilderter Form zu einer wirtschaftlichen Entkopplung kommen.

Es ist davon auszugehen, dass das allgemeine Zollniveau für Einführen in die USA künftig mit rund 18% deutlich höher liegen wird als das Niveau von ca. 3,0% beim Amtsantritt von Trump Anfang des Jahres 2025. Mit den Vereinbarungen der bilateralen Zollabkommen haben die Unsicherheiten für die Finanzmärkte aufgrund des Zollkonflikts für den weiteren Jahresverlauf jedoch etwas abgenommen.

Daher wird aus Sicht der Volkswirte das Wachstum in den USA im laufenden Jahr mit 1,7% schwächer ausfallen als im Jahr 2024 mit 2,8%. Für das Jahr 2026 wird ein Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt von 1,9% für möglich gehalten. Für die Wirtschaft im Euro-Raum erwarten die Experten durch die neuen Zollvereinbarungen mit den USA für das Jahr 2025 zwar eine Belastung der Wertschöpfung, gleichwohl gehen sie davon aus, dass die wirtschaftliche Dynamik, insbesondere in Deutschland, perspektivisch zunehmen wird. Der Konjunktur hilft, dass der Konsum durch die Reallohnsteigerungen gut abgesichert bleibt. Zum Jahresende hin werden auch die Infrastrukturprogramme und Investitionsanreize in Deutschland erste Traktion entfalten. Im Euro-Raum als Ganzem dürfte das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 daher um 1,1% und im Jahr 2026 um 1,0% wachsen.

Anders als in den USA sollte im Euro-Raum aufgrund des derzeitigen schwachen wirtschaftlichen Wachstums die Teuerung gegen Jahresende unter dem Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von rund 2,0% liegen. Dennoch rechnet Union Investment bis zur Jahresmitte 2026 mit keinen weiteren Zinsschritten der EZB. Die US-Notenbank Fed dürfte hingegen mit Blick auf den schwachen US-Arbeitsmarkt und ein erwartetes Überrollen der Inflation im Oktober 2025 noch eine weitere Zinssenkung um 0,25 Prozentpunkte beschließen, dann aber von weiteren Schritten absehen.

Portfoliostrategie

Der immofonds 1 ist ein auf die Länder 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, durch An- und Verkaufsaktivitäten sowie Bestandsoptimierungsmaßnahmen 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. Angaben zu regelmäßigen Informationen hierzu sowie zu Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 (TaxonomieVO) befinden sich im Anhang dieses Berichtes.

Nähere Informationen zu An- und Verkaufsaktivitäten finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten“ (siehe Seite 9) dieses Berichts.

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es Anpassungen und Anpassungsinitiativen hinsichtlich wohnungsmietrechtlicher Gesetzesbestimmungen, welche nachfolgend kurz zusammengefasst sind.

Am 19.03.2025 ist das 4. Mietrechtliche Inflationsminderungsgesetz (BGBI I 12/2025) in Kraft getreten. Demnach entfällt mit 01.04.2025 die Anpassung der mietrechtlichen Kategoriebeträge, Richtwerte und WGG-Entgeltbestandteile. Die nächste Indexanpassung soll somit erst mit 01.04.2026 erfolgen.

Am 25.9.2025 wurde ein Entwurf für das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz (5. MILG) veröffentlicht. Das neue Gesetzesvorhaben sieht folgende drei wesentliche Punkte vor:

- Zunächst soll ab 1.4.2028 eine gesetzliche „Mietpreisbremse“ für alle (auch bestehende) Wohnungsmietverträge eingeführt werden. Nach diesem System soll die Wertsicherung (parallel zur Wertsicherung des Richtwerts und der Kategoriebeträge) jährlich zum 01.04. erfolgen, und zwar anhand der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020 im jeweiligen Vorjahr. Übersteigt die Veränderung 3 %, ist der drei Prozentpunkte übersteigende Teil aber nur zur Hälfte zu berücksichtigen (für 2026 soll der Richtwert auf maximal 1 %, für 2027 auf maximal 2 % begrenzt werden, jeweils ab 01.04).

- Zudem soll die derzeitige Mindestbefristungsdauer im Mietrechtsgesetz von drei Jahren auf fünf Jahre verlängert werden, sofern der Vermieter ein Unternehmer im Sinn des KSchG ist.
- Um Rechtssicherheit bei Altverträgen zu schaffen, soll auch die Rückforderbarkeit aufgrund unwirksamer Klauseln begrenzt werden: Für Verträge, die vor Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen wurden, sollen zu viel bezahlte Mieten nur noch für einen Zeitraum von fünf Jahren zurückgefordert werden können. Ausgenommen davon sollen bereits eingeklagte Ansprüche sowie Klauseln sein, die gegen EU-Recht verstößen. Die Verjährungsfrist für die Rückforderungsansprüche soll drei Jahre, bei befristeten Mietverhältnissen in der Regel 6 Monate nach Befristungsende betragen. Die tatsächliche Umsetzung des 5. MILG bleibt abzuwarten.

Im Portfolio des immofonds 1 sind Wohnimmobilien mit einem geringen Anteil am Fondsvermögen repräsentiert, weswegen die Auswirkungen der bereits wirksamen und angedachten Gesetzesänderungen gering ausfallen und mit keinem wesentlichen Einfluss auf den Gesamtertrag des Fonds eingeschätzt werden.

Mit der Novelle 2022 zum Immobilien-Investmentfondsgesetz (BGBI. I Nr 198/2021) wurden für Immobilienfonds neue Rücknahmemodalitäten mit einer Übergangsfrist zur Umsetzung bis spätestens 01.01.2027 eingeführt.

Die neuen Modalitäten sind in den Fondsbestimmungen zu regeln, für deren Veröffentlichung ursprünglich eine Frist von einem Jahr vorgesehen war. Mit der jüngsten Änderung zum ImmolInvFG (neue Regelung im BGBI I Nr. 34/2025, veröffentlicht am 23.07.2025) wurde diese Frist nun von 1 Jahr auf 3 Monate verkürzt. Immobilienfonds-KAGs können somit mit dieser Veröffentlichung bis spätestens 01.10.2026 zuwarten.

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

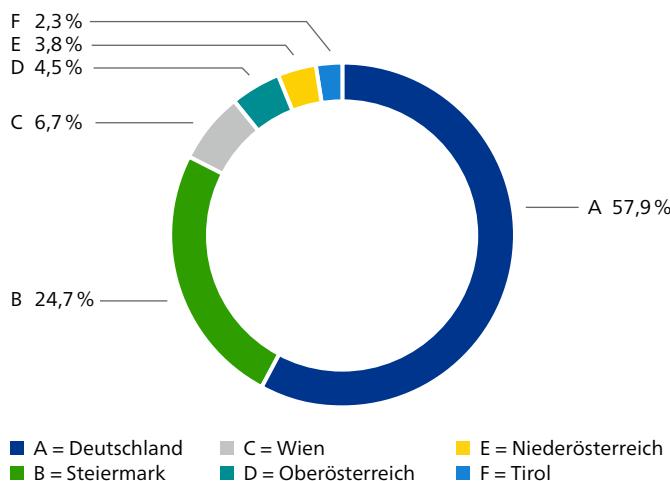
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

	Kurswert per 30.09.2024 in EUR in %		Kurswert per 30.09.2025 in EUR in %	
Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen)	993.313.257,43	97,59	923.050.910,20	98,21
Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten	993.285.953,36	97,59	923.024.005,81	98,21
Objekte direkt gehalten				
Österreich	171.762.097,04	16,88	162.808.398,36	17,33
Steiermark	64.751.751,94	6,36	64.208.398,36	6,83
Wien	41.668.876,36	4,09	42.850.000,00	4,56
Niederösterreich	29.300.000,00	2,88	34.650.000,00	3,69
Tirol	21.031.409,37	2,07	21.100.000,00	2,25
Oberösterreich	15.010.059,37	1,48	0,00	0,00
Deutschland	559.694.384,29	54,99	524.138.012,15	55,76
München	71.350.000,00	7,01	71.550.000,00	7,61
Wiesbaden	57.037.076,59	5,60	57.908.046,81	6,16
Rostock	48.291.705,64	4,74	45.898.860,80	4,88
Nürnberg	40.800.000,00	4,01	39.900.000,00	4,25
Düsseldorf	32.864.676,31	3,23	32.863.709,06	3,50
Heringsdorf	33.104.697,19	3,25	32.790.619,00	3,49
Stuttgart	30.666.979,31	3,01	30.209.118,16	3,21
Eschborn	30.008.247,11	2,95	30.439.032,26	3,24
Gräfelfing	28.950.000,00	2,84	29.300.000,00	3,12
Nürtingen	30.476.607,52	2,99	29.107.009,21	3,10
Hannover	25.800.000,00	2,54	25.600.000,00	2,72
Berlin	24.793.968,51	2,44	24.731.007,34	2,63
Dresden	22.645.487,60	2,23	22.661.938,44	2,41
Hamburg	36.221.530,86	3,56	18.450.000,00	1,96
Mainz	17.700.000,00	1,74	17.500.000,00	1,86
Oberhausen	15.086.490,45	1,48	15.228.671,07	1,62
Solingen	13.896.917,20	1,37	0,00	0,00
Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung				
Deutschland	12.448.051,80	1,22	12.456.716,32	1,33
Unterföhring ¹	12.448.051,80	1,22	12.456.716,32	1,33
Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften				
Österreich	249.381.420,23	24,50	223.620.878,98	23,79
Steiermark	166.541.601,48	16,36	163.894.578,62	17,44
Wien	38.418.965,33	3,78	18.542.373,73	1,97
Oberösterreich	44.420.853,42	4,36	41.183.926,63	4,38
Beteiligungen				
Österreich	27.304,07	0,00	26.904,39	0,00
Mehrheitsbeteiligungen an Komplementärgesellschaften	27.304,07	0,00	26.904,39	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“. Im Hinblick auf den aktuell zu erwartenden Gesamt-Projekterfolg wurde im August 2024 eine bilanzielle Vorsorge in Höhe von EUR 900.000,- eingestellt.

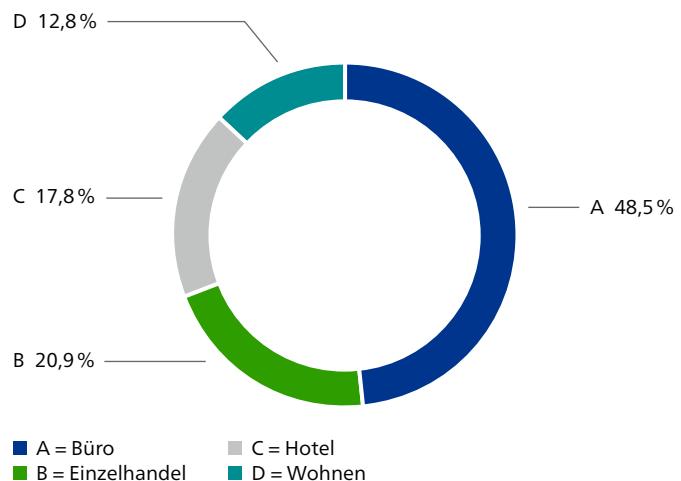
	Kurswert per 30.09.2024 in EUR		Kurswert per 30.09.2025 in EUR	
	in %	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	993.313.257,43	97,59	923.050.910,20	98,21
Wertpapiere	46.938.120,18	4,61	47.162.145,24	5,02
Bankguthaben	127.456.081,29	12,52	95.296.885,22	10,14
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	4.856.708,44	0,48	6.555.556,28	0,70
Sonstige Vermögenswerte	20.925.658,76	2,06	18.856.088,67	2,01
Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften	9.911.834,09	0,97	1.535.114,66	0,16
Vermögen insgesamt	1.203.401.660,19	118,23	1.092.456.700,27	116,24
Fremdfinanzierungen*	–132.480.000,01	–13,02	–113.200.000,01	–12,04
Rückstellungen	–22.746.433,68	–2,23	–19.989.488,86	–2,13
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung	–17.931.136,56	–1,76	–14.610.413,09	–1,55
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.964.499,35	–0,19	–1.791.384,01	–0,19
Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	–10.530.236,11	–1,03	–2.960.699,96	–0,33
Fondsvermögen	1.017.749.354,48	100,00	939.904.714,34	100,00
* dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmolnFG von		13,62	12,48	

4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern¹



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

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart¹



Immobilienvermögen (brutto) in EUR	
Büro	439,6 Mio.
Einzelhandel	189,8 Mio.
Hotel	161,3 Mio.
Wohnen	116,4 Mio.
Gesamt	907,1 Mio.

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

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
I. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)¹		
Anteilwert am Beginn des Rechnungsjahres in EUR	102,47	130,73 ²
Ausschüttung am 16.12.2024 von EUR 2,10 entspricht 0,02085 Anteile ³		
Anteilwert am Ende des Rechnungsjahres in EUR	102,32	133,10
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung erworbene Anteile in EUR	104,45	133,26
Nettoertrag pro Anteil in EUR	1,98	2,53
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	1,94 %	1,94 %
	EUR	EUR
II. Gewinnermittlung		
a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmolnFG)		
Zinserträge	2.790.342,83	
Wertpapiererträge	1.115.255,19	
Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung)	-971.493,55	
Verluste aus Wertpapieren	—	
Sonstiger Aufwand Barvermögen	-26.412,94	
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Darlehen	—	
Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	39.616,96	
Ertragsausgleich	-80.943,50	2.866.364,99
b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmolnFG)		
Mieterträge	39.139.493,99	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge	320.949,43	
Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	11.903.020,17	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	—	
Sonstige Erträge	1.709.858,20	
Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten	-4.320.783,40	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	-7.827.898,72	
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.380.604,02	
Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.933.432,07	
Zinsaufwand Fremdfinanzierungen Immobilien	-3.918.881,56	
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Fremdfinanzierungen Immobilien	-75.503,00	
Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt)	-480.192,88	
Ertragsausgleich	-989.333,86	30.146.692,28
c) Aufwendungen		
Gebühr für Fondsverwaltung	-9.594.321,65	
Gebühr für Fondsadministration	-465.230,85	
Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften	-516.158,89	
Honorar Wirtschaftsprüfer	-169.500,00	
Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung)	-8.472,70	
Ertragsausgleich	362.161,01	-10.391.523,08
d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmolnFG)		
Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ⁴	5.100.374,49	
Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ⁴	-4.792.187,60	
Veräußerungsgewinne / -verluste	-972.252,79	
Veräußerungsgewinne / -verluste transparente Grundstücks-Gesellschaften	-564.573,00	
Latente Steuern	-1.350.427,28	
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	-3.675.814,79	
Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt	-6.254.880,97	
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmolnFG ⁵	1.250.976,09	1.250.976,09
Gewinn gemäß § 14 ImmolnFG	17.617.629,31	

	EUR	EUR	EUR
III. Ermittlung Fondsergebnis			
Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmolnFG ⁵	–1.250.976,09		
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ⁶	224.025,06		
Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	–		
Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁷	–399,68		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	7.827.898,72		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	2.380.604,02		
Abgrenzung für Instandhaltungen	–		
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	–8.953.748,23		
Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen	–	227.403,80	
Fondsergebnis gesamt (01.10.2024 – 30.09.2025)			17.845.033,11
IV. Entwicklung des Fondsvermögens			
Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (8.949.437 Anteile)	1.017.749.354,48		
Ausschüttung	–11.020.367,40		
KESt-Auszahlung	–561.225,46		
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	–84.108.080,39		
Fondsergebnis gesamt	17.845.033,11		
Fondsvermögen am 30.09.2025 (8.189.415 Anteile)			939.904.714,34
V. Verwendungs- / Herkunftsrechnung			
Gewinn gem. § 14 ImmolnFG	17.617.629,31		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	22.552.637,56		
Gewinnübertrag auf Substanz	–		
Ausschüttungsfähiger Gewinn	40.170.266,87		
Übertrag von Substanz	–		
Ausschüttungsfähiger Betrag	40.170.266,87		
Ausschüttung am 16.12.2025 für 4.877.591 Ausschüttungsanteile zu je EUR 2,0000	–9.755.182,00		
KESt-Auszahlung am 16.12.2025 für 3.311.824 Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,3365	–1.114.428,78		
Wiederveranlagung für 3.311.824 Thesaurierungsanteile zu je EUR 2,1577	–7.145.864,25		
Ausschüttung / KESt-Auszahlung / Wiederveranlagung	–18.015.475,03		
Gewinnvortrag in die Folgeperiode			22.154.791,84

¹ Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fonds währung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags bzw. ohne Berücksichtigung inländischer Steuern jedoch unter Berücksichtigung ausländischer Steuern.

² Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 12.12.2024 (Ex-Tag) EUR 131,03.

³ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 12.12.2024 (Ex-Tag) EUR 100,73.

⁴ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 11.098.834,24, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 5.552.659,68, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 121.171,83, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 4.913.359,43.

⁵ Laut §14 Abs. 4 ImmolnFG sind 80 % der Bewertungsdifferenz abzgl. 80 % der darauf anfallenden Kosten als steuerpflichtiger Aufwertungsgewinn anzusehen.

⁶ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere: EUR 224.025,06, nicht realisierte Veränderung Verluste Wertpapiere: EUR 0,00.

⁷ 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	Anschaffungs-kosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2025 in EUR	Anschaffungs-nebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungs-nebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Österreich						
1	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	39.590.992,81	42.850.000,00	—	42.850.000,00	4,56
2	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	21.726.186,15	34.650.000,00	—	34.650.000,00	3,69
3	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Hilton Garden Inn Innsbruck Tivoli“	21.509.185,52	21.100.000,00	—	21.100.000,00	2,25
4	8020 Graz, Europaplatz 20	21.840.000,00	22.600.000,00	—	22.600.000,00	2,40
5	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	13.162.672,89	15.550.000,00	308.788,09	15.858.788,09	1,69
6	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	26.155.943,39	24.200.000,00	1.549.610,27	25.749.610,27	2,74
Summe Österreich		143.984.980,76	160.950.000,00	1.858.398,36	162.808.398,36	17,33
Deutschland						
7	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	21.611.284,67	22.150.000,00	511.938,44	22.661.938,44	2,41
8	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	26.525.783,78	23.400.000,00	1.331.007,34	24.731.007,34	2,63
9	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	32.000.000,00	30.700.000,00	2.090.619,00	32.790.619,00	3,49
10	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	47.535.000,00	43.450.000,00	2.448.860,80	45.898.860,80	4,88
11	21073 Hamburg, Am Wall 1	14.339.341,07	18.450.000,00	—	18.450.000,00	1,96
12	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	21.539.901,73	25.600.000,00	—	25.600.000,00	2,72
13	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlueterstraße, „Global Gate III“	29.634.348,71	32.550.000,00	313.709,06	32.863.709,06	3,50
14	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	16.257.814,67	14.650.000,00	578.671,07	15.228.671,07	1,62
15	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	15.415.988,36	17.500.000,00	—	17.500.000,00	1,86
16	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	10.850.000,00	12.900.000,00	—	12.900.000,00	1,37
17	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	40.455.302,22	44.800.000,00	208.046,81	45.008.046,81	4,79
18	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	31.780.183,15	29.250.000,00	1.189.032,26	30.439.032,26	3,24
19	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	27.976.287,50	29.500.000,00	709.118,16	30.209.118,16	3,21
20	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	28.602.726,72	26.850.000,00	2.257.009,21	29.107.009,21	3,10
21	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	29.555.000,00	41.750.000,00	—	41.750.000,00	4,44
22	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	26.453.315,34	29.800.000,00	—	29.800.000,00	3,17
23	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	23.055.000,00	29.300.000,00	—	29.300.000,00	3,12
24	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	37.475.447,87	39.900.000,00	—	39.900.000,00	4,25
Summe Deutschland		481.062.725,79	512.500.000,00	11.638.012,15	524.138.012,15	55,76

Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungs- kosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2025 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Immobilien – Grundstücke in Bebauung						
Deutschland						
25	85774 Unterföhring, Betastraße 11 ³	17.300.408,57	12.336.682,15	120.034,17	12.456.716,32	1,33
Summe Deutschland		17.300.408,57	12.336.682,15	120.034,17	12.456.716,32	1,33
Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften						
Österreich						
26	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmarstraße 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG)	18.483.070,25	18.350.000,00	192.373,73	18.542.373,73	1,97
27	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG)	46.003.525,42	40.800.000,00	383.926,63	41.183.926,63	4,38
28	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	41.550.000,00	304.011,92	41.854.011,92	4,45
29	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	59.418.468,82	56.550.000,00	1.045.498,97	57.595.498,97	6,13
30	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „Hatric Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG)	15.685.959,65	16.450.000,00	268.492,15	16.718.492,15	1,78
31	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufs- park Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG)	44.845.424,22	47.600.000,00	126.575,58	47.726.575,58	5,08
Summe Österreich		226.061.711,49	221.300.000,00	2.320.878,98	223.620.878,98	23,79
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften						
Österreich						
32	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH	35.000,00		—	26.904,39	0,00
Summe Österreich		35.000,00		—	26.904,39	0,00
Summe Immobilienvermögen (aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten) und Beteiligungen					923.050.910,20	98,21

¹ Anschaffungsnebenkosten (Grunderwerbsnebenkosten) 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	Wertpapier- bezeichnung	Währung / Stück / Nom.	Käufe / Zukäufe im Berichts- zeitraum	Verkäufe / Abgänge im Berichts- zeitraum	Bestand 30.09.2025	Kurs / Stück / Nom.	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	
Investmentzertifikate									
LU1602092758	UniRent Kurz URA	Stück	—	—	487.011	96,84	47.162.145,24	5,02	
Summe Investmentzertifikate									
Summe Wertpapiere									
III. Bankguthaben									
EUR-Guthaben									
Tagesgeld- / Festgeld- / Termineinlagen									
Kontionen									
Summe Bankguthaben									
IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften									
EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften									
Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften									
V. Sonstige Vermögenswerte									
Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen									
Zinsansprüche aus Bankguthaben									
Sonstige Forderungen									
Vorlaufkosten für bevorstehende Objektakquisitionen									
Summe sonstige Vermögenswerte									
VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften									
Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften									
Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften									

VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Fremdfinanzierung ¹	–113.200.000,01	–12,04
Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen	–8.089.705,52	–0,86
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau	–1.971.419,13	–0,21
Rückstellung Objektsteuern	–6.217.505,91	–0,66
Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland	–3.183.837,51	–0,34
Rückstellung Objektverwaltung	–134.151,79	–0,01
Rückstellung Rechtsverfahren	–150.000,00	–0,02
Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung	–122.300,00	–0,01
Rückstellungen sonstige	–120.569,00	–0,01
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Käutionen)	–14.272.338,22	–1,52
Sonstige Verbindlichkeiten	–1.791.384,01	–0,19
Käutionen	–338.074,87	–0,04
Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	–149.591.285,97	–15,91

¹ Sämtliche Kredite sind mit dem Rückzahlungswert angesetzt.

VIII. Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / Mieterausbau Grundstücks-Gesellschaften	–63.136,96	–0,01
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	–2.897.563,00	–0,32
Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	–2.960.699,96	–0,33

IX. Fondsvermögen

	Stück	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Fondsvermögen gesamt		939.904.714,34	100,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	4.877.591		
Umlaufende Thesaurierungsanteile	3.311.824		
Umlaufende Anteile gesamt		8.189.415	
Rechenwert je Ausschüttungsanteil		102,32	
Rechenwert je Thesaurierungsanteil		133,10	

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

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

Position	30.09.2024	30.09.2025	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierung	– 132.480.000,01	– 113.200.000,01	19.280.000,00
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Käutionen)	– 17.593.665,35	– 14.272.338,22	3.321.327,13
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	– 10.530.236,11	– 2.960.699,96	7.569.536,15
Sonstige Verbindlichkeiten	– 1.964.499,35	– 1.791.384,01	173.115,34
Käutionen	– 337.471,21	– 338.074,87	– 603,66

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 Dezember 2025

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süschez

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	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	2008	2014–2015	B	10.060	15.777	185	91,5	39.590.993	2.729.297	395.000									
2	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	2000	2004	E	44.174	15.967	517	96,0	21.726.186	1.620.684	192.333									
3	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Hilton Garden Inn Innsbruck Tivoli“	2011	2015	H	2.227	6.326	57	100,0	21.509.186	1.574.653	175.000									
4	8020 Graz, Europaplatz 20	1997	2015	B	3.459	11.214	136	97,7	21.840.000	2.044.442	217.900									
5	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	1975	2017–2018	B	6.145	6.159	110	99,8	13.162.673	1.258.218	131.127									
6	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	2023	2022–2023	B	1.466	6.351	67	100,0	26.155.943	1.996.235	257.925									
Deutschland																				
7	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									
8	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	2011	2021–2022	E	8.971	5.953	91	100,0	26.525.784	2.126.592	261.228									
9	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	2011	2023	H	7.007	15.493	126	100,0	32.000.000	2.592.686	320.000									
10	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	2021	2021	H	5.328	11.857	89	100,0	47.535.000	3.915.305	475.000									
11	21073 Hamburg, Am Wall 1	2004	2007	B	4.691	7.130	120	100,0	14.339.341	1.426.472	143.955									
12	30163 Hannover, Am Yachthafen/Werftstraße 9, 15–17, 20	2003	2006	B	8.605	11.511	183	76,2	21.539.902	1.796.127	211.850									
13	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schütterstraße, „Global Gate III“	2005/2015	2016–2017 / 2020	B	5.531	11.087	159	99,0	29.634.349	2.502.429	290.618									
14	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									

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 bucherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³		Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %			Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
1	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	734.143	829.800	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	48.755.214	100,0	Ertragswertverfahren		
2	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.224.831	2.790.000	53.304	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	26.866.498	100,0	Ertragswertverfahren		
3	Akonto-Einhebung und z.T. Direktverrechnung	39.397	725.208	22.067	—	—	—	22.727.700	100,0	Ertragswertverfahren		
4	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	458.266	5.920.650	—	—	—	—	42.219.827	100,0	Ertragswertverfahren		
5	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	1.261.340	1.065.000	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	24.584.224	100,0	Ertragswertverfahren		
6	Akonto-Einhebung, z.T. pauschal bei TG-Plätzen	24.587	100.000	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	20.692.672	100,0	Ertragswertverfahren		
7	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	14.545	174.500	18.631	—	—	Grundschuld über EUR 9,4 Mio.	12.219.231	100,0	Ertragswertverfahren		
8	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	76.849	222.373	43.289	—	—	Grundschuld über EUR 10,6 Mio.	18.148.274	100,0	Ertragswertverfahren		
9	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	15.000	45.247	—	—	—	39.918.433	100,0	Ertragswertverfahren		
10	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	47.674	171.990	67.100	—	—	Grundschuld über EUR 19,5 Mio.	39.554.797	100,0	Ertragswertverfahren		
11	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	221.769	1.014.000	105.636	—	—	Grundschuld über EUR 7,0 Mio.	26.458.367	100,0	Ertragswertverfahren		
12	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	356.405	4.503.283	82.954	—	—	Grundschuld über EUR 11,0 Mio.	26.943.686	100,0	Ertragswertverfahren		
13	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	772.701	1.820.316	39.013	—	—	Grundschuld über EUR 18,0 Mio.	40.155.844	100,0	Ertragswertverfahren		
14	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	26.078	219.500	19.191	—	—	—	11.757.691	100,0	Ertragswertverfahren		

Lfd.Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabedatum)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² ¹	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % ²	Kaufpreis in EUR	Anschaffungs- nebenkosten										
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG									
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung																				
Deutschland																				
15	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	2003	2006	B	5.335	7.931	156	92,0	15.415.988	1.245.575	154.160									
16	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	2003	2005	B	4.100	4.840	87	90,9	10.850.000	609.234	108.500									
17	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	2006/2022	2005–2006 / 2020–2021	B	9.489	11.934	214	100,0	40.455.302	2.007.369	542.633									
18	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77A, „Hyatt House“	2020	2018–2020	H	4.951	8.362	95	100,0	31.780.183	2.693.853	317.512									
19	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	2018	2018	B	4.012	7.844	80	61,0	27.976.288	2.541.986	279.763									
20	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	1971/2024	2022–2024	E	4.401	9.349	61	100,0	28.602.727	2.717.176	285.785									
21	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	2002	2004–2005	B	5.644	11.319	162	56,4	29.555.000	2.159.848	295.000									
22	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	1990/2003	2005–2006	B	8.165	10.137	145	97,6	26.453.315	2.274.857	264.033									
23	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	2009	2014	B	4.161	9.399	150	100,0	23.055.000	1.271.695	230.000									
24	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	2006	2006–2007 / 2013	B	5.012	14.542	234	100,0	37.475.448	3.394.512	374.204									
Direkt gehaltene Immobilien in Bebauung in Euro-Währung																				
Deutschland																				
25	85774 Unterföhring, Betastraße 11	2000/2016	2016	—	5.649	—	95	—	17.300.409	1.021.722	171.000									
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																				
Österreich																				
26	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“	2021	2018–2019	W	2.445	5.080	48	99,1	18.483.070	360.519	181.729									
27	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	2006/2019	2019–2020	E	47.000	15.402	612	97,5	46.003.525	855.029	444.434									
28	8020 Graz, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgarten- straße 1, 3, 5, „Styria Center“	1880–1890 / 2015/2018	2018/2019	W	5.264	14.265	72	91,6	41.625.263	922.586	415.957									

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 bucherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³		Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %			Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
15	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	281.810	842.748	57.583	—	—	Grundschuld über EUR 7,5 Mio.	22.794.165	100,0	Ertragswertverfahren		
16	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	491.014	784.865	37.059	—	—	Grundschuld über EUR 5,5 Mio.	14.526.052	100,0	Ertragswertverfahren		
17	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	282.036	1.440.000	66.611	—	—	Grundschuld über EUR 18,4 Mio.	39.684.926	100,0	Ertragswertverfahren		
18	—	17415	385.000	11.064	—	—	—	20.857.587	100,0	Ertragswertverfahren		
19	—	56.523	428.078	118.135	—	—	—	24.846.129	100,0	Ertragswertverfahren		
20	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	50.208	296.551	71.759	—	—	—	24.707.150	100,0	Ertragswertverfahren		
21	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	454.017	784.865	36.056	—	—	—	52.811.224	100,0	Ertragswertverfahren		
22	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	643.603	3.808.652	36.973	—	—	—	55.079.394	100,0	Ertragswertverfahren		
23	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	329.080	2.744.031	35.179	—	—	—	44.969.746	100,0	Ertragswertverfahren		
24	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	878.798	1.014.000	78.284	—	—	Grundschuld über EUR 13,0 Mio.	66.639.458	100,0	Ertragswertverfahren		
25	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	129	400.000	10.468	—	—	Grundschuld über EUR 5,7 Mio.	26.310.551	100,0	Ertragswertverfahren		
26	—	—	258.830	—	—	—	—	16.427.576	100,0	Ertragswertverfahren		
27	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	840.025	—	—	—	—	29.194.747	100,0	Ertragswertverfahren		
28	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	807.000	—	—	—	—	50.007.271	100,0	Ertragswertverfahren		

Lfd.Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabedatum)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² ¹	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % ²	Kaufpreis in EUR	Anschaffungs- nebenkosten										
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG									
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung																				
Österreich																				
29	8020	Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	2022	2019–2020	W	8.670	16.645	172	97,1	59.418.469	1.529.990									
30	8230	Hartberg, Im Hetric 1, 2, „Hetric Q2“	2005	2020	E	24.854	6.786	290	92,9	15.685.960	546.059									
31	8230	Hartberg, Im Hetric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	2016	2016–2017	E	60.938	16.042	587	96,4	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 bucherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
29	—	—	361.884	—	—	—	—	48.653.709	100,0	Ertragswertverfahren	
30	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	912.950	—	—	—	—	14.060.368	100,0	Ertragswertverfahren	
31	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	354.920	—	—	—	—	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 01.10.2025 bis zum 30.09.2030.

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

Nutzung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

W = Wohnen

5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften¹

Lfd. Nr.	Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbs-/Gründungsjahr	Gesellschaftskapital in EUR	Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär)	Beteiligungsquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht 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																			
32	URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ^{1,2} Schottenring 16, 1010 Wien FN 527206 d Gründungsjahr: 2020	35.000	Gesell- schafter	100,00	35.000	—	—	35.842	—8.937	—	—	26.904	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)	Beteiligungssquote in %	Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR	Anschaffungsnebenkosten in EUR	Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht in EUR				Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände								
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	Darlehen eines Dritten in EUR										
Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften																				
Österreich																				
26	HS 17 Favoriten GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1100 Wien FN 486219 d Erwerbsjahr: 2019	3.000	Kommanditist	100,00	18.483.070	360.519	18.542.374	704.645	-291.695	—	—	18.762.951 „HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksgasse 4, 1100 Wien								
27	Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1100 Wien FN 485747 i Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	46.003.525	855.029	41.183.927	1.089.834	-583.230	—	—	41.306.603 „Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels								
28	Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1100 Wien FN 378212 w Erwerbsjahr: 2019	10.000	Kommanditist	100,00	41.625.263	922.586	41.854.012	1.750.476	-576.976	—	—	42.723.500 „Styria Center“, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz								
29	SUPERBEE GmbH & Co KG, Am Belvedere 8, 1100 Wien FN 502591 f Erwerbsjahr: 2020	3.000	Kommanditist	100,00	59.418.469	1.529.990	57.595.499	2.182.317	-980.885	—	—	57.751.432 Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a, 8020 Graz								
30	HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1010 Wien FN 523762 p Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kommanditist	100,00	15.685.960	546.059	16.718.492	606.715	-115.931	—	—	16.940.784 „HATRIC Q2“, Im HATRIC 1, 2, 8230 Hartberg								
31	HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1010 Wien FN 454418 m Erwerbsjahr: 2017	35.000	Kommanditist	100,00	44.845.424	938.886	47.726.576	641.014	-273.978	—	—	47.967.035 „HATRIC Einkaufspark Hartberg“, Im HATRIC 11–12, 8230 Hartberg								
—	EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG Am Belvedere 8, 1010 Wien FN 482223 b Erwerbsjahr: 2018	2.500	Kommanditist	100,00	0	0	0	1.115.670	-74.868	—	—	1.040.802 * siehe Hinweis unten								
—	Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG FN 291859 f Erwerbsjahr: 2016	0	Kommanditist	0,00	0	0	0	0	0	—	—	0 ** siehe Hinweis unten								

* Das Objekt wurde am 03.09.2024 veräußert, es wurde im Rahmen eines Direkterwerbs aus der Grundstücks-Gesellschaft verkauft. Die bestehende Gesellschaft EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG wird so lange bestehen bleiben, bis alle Nachsorgeverpflichtungen aus dem Veräußerungsgeschäft abgeschlossen und volumfänglich abgewickelt sind. Es ist sichergestellt, dass die Gesellschaft auf Basis der erfolgten Objektveräußerung mit ausreichender Liquidität ausgestattet ist.

** Die Gesellschaftsanteile wurden mit Wirkung zum 01.01.2025, 0:00 Uhr, inkl. Objekt veräußert.

6 Steuerliche Behandlung

Steuerliche Behandlung je Ausschüttungsanteil

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhn-

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1

ISIN: AT0000632195

Rechnungsjahr: 01.10.2024–30.09.2025

	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1848	0,1848	0,1848	0,1848
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmolnFG	1,6166	1,6166	1,6166	1,6166
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem. § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem. § 10 bzw. § 13 Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	-0,5695	-0,5695	-0,5695	-0,5695
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,3789	1,3789	1,3789	1,3789
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,8093	0,8093	0,8093	0,8093
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0521	0,0521	0,0521	0,0521
Steuerpflichtige Einkünfte³	0,9398	0,9398	0,9398	0,9398
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	0,9398	0,9398	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,9398	0,9398
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	0,9398
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,2508	0,2508	0,2508	0,2508
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0521	0,0521	0,0521	0,0521

	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000
Korrekturbeträge²				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,6068	1,6068		1,6068
Korrekturbetrag Ausschüttungen	2,0000	2,0000		2,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,1326	0,1326	0,1326	0,1326
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücks-Gesellschaften)	0,7865	0,7865	0,7865	0,7865
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0207	0,0207	0,0207	0,0207
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,8072	0,8072	0,8072	0,8072
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde¹				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird¹				
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt.	0,0365	0,0365	0,0365	0,0365
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,2220	0,2220	0,2220	0,2220
Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung				
Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937)	0,9398			
Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären				
Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	-0,3932			

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger nach § 98 Abs. 1 Z 5 lit d EStG.

Beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw. Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

¹ Der KESt-Abzug enfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

² Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

³ Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs. 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausgezögert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw. erstattet.

Steuerliche Behandlung je Thesaurierungsanteil

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhn-

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1

ISIN: AT0000A0S392

Rechnungsjahr: 01.10.2024–30.09.2025

	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,2385	0,2385	0,2385	0,2385
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmolnFG	2,0914	2,0914	2,0914	2,0914
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem. § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem. § 10 bzw. § 13 Abs. 2 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	-0,7320	-0,7320	-0,7320	-0,7320
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,7733	1,7733	1,7733	1,7733
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,0413	1,0413	1,0413	1,0413
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0648	0,0648	0,0648	0,0648
Steuerpflichtige Einkünfte³	1,2238	1,2238	1,2238	1,2238
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,2238	1,2238	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,2238	1,2238
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,2238
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,3365	0,3365	0,3365	0,3365
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	1,9934	1,9934	1,9934	1,9934

	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,3365	0,3365	0,3365	0,3365
Korrekturbeträge²				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2,0821	2,0821		2,0821
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,3365	0,3365		0,3365
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,1737	0,1737	0,1737	0,1737
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücks-Gesellschaften)	1,0207	1,0207	1,0207	1,0207
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0294	0,0294	0,0294	0,0294
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,0501	1,0501	1,0501	1,0501
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde¹				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird¹	0,3365	0,3365	0,3365	0,3365
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt.	0,0478	0,0478	0,0478	0,0478
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,2888	0,2888	0,2888	0,2888
Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung				
Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937)	1,2238			
Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären				
Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	1,7456			

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger nach § 98 Abs. 1 Z 5 lit d EStG.

Beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw. Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

¹ Der KESt-Abzug enfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

² Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

³ Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs. 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausgezogen und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw. erstattet.

7 Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der Union Investment Real Estate Austria AG, Wien, über den von ihr verwalteten immofonds 1 Immobilienfonds nach dem ImmolnFG iVm AIFMG, bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. September 2025, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolnFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 2025 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmolnFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 ImmolnFG und § 20 Abs. 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmolnFG sowie in § 20 Abs. 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die

sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Rechenschaftsbericht oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmolnFG sowie des AIFMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsyste m, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsyste ms der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsyste m, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wien, am 16. Dezember 2025

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

8 Informationspflichten gegenüber Anlegern gemäß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befinden sich im § 21 AIFMG-Dokument.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt)	
Entspricht dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen	96,51 %
Anteil an schwer zu bewertenden Vermögensgegenständen	0,00 %

Hebelangaben gemäß § 13 Abs. 4 AIFMG	
Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Bruttomethode	300,00 %
Höchster Wert gemäß AIF-Bruttomethode im Rechnungsjahr	106,37 % (19.12.2024)
Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode)	200,00 %
Höchster Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode) im Rechnungsjahr	122,27 % (02.01.2025)
Wiederverwendung von Vermögensgegenständen	Der Depotbank ist eine Wiederverwendung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände nicht gestattet.

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

9 Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten¹

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts: immofonds 1
Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299009RUTKNMW4WEV79

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

● ● ■ Ja

● ● ✗ Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: _____ %

- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: _____ %

Es wurden damit **ökologische / soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 18,84 % an nachhaltigen Investitionen

- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen** getätigt.



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die KAG für Immobilien berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Sie verfolgte hierbei für den Immobilienfonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und / oder sozialer Merkmale gewährleistet wurde. Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale wie die Barrierefreiheit einer Immobilie wurden bspw. über die Implementierung des Sustainable-Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt.

¹ Vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV nicht umfasst.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2050 zu erreichen.

Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die KAG für Immobilien mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System wurden Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern.

Es wurde kein Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob der Immobilienfonds auf die beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Alle Nachhaltigkeitsindikatoren bezogen sich nur auf den Anteil im Immobilienfonds, der zur Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale investiert wurde. Die Nachhaltigkeitsindikatoren für diesen Fonds waren zum Berichtsstichtag 30.9.2025:

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Sondervermögens war:

SI-Check

Mit dem von der Union Investment entwickelten sogenannten Sustainable-Investment-Check (SI-Check) wurden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen und / oder sozialen Merkmale einer Immobilie wurden anhand des SI-Checks überprüft und analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Messen und Steuern, Technische Ausstattung, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen im Betrieb und Standort. Mit diesem Instrument wurden sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.

Insgesamt wurden im Rahmen des SI-Checks in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Messen und Steuern“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „technische Ausstattung“ wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ wurden u. a. Wassersparmaßnahmen, Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, eine flexible Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

Die SI-Check-Daten wurden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.

Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen wurden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert wurden. Die Summe pro Kategorie floss, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wurde auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wurde vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung.

Gebäude konnten nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wurde. Andernfalls mussten Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Diese Maßnahmen sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

Der SI-Check-Score im Rahmen von Investitionsentscheidungen betrug:

Berichtszeitraum 1.10.2024 bis 30.9.2025		
Nachhaltigkeitsindikator	SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Im Berichtszeitraum wurden keine Investitionen im Sinne eines Erwerbes von Immobilien getätigt.

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren im Berichtszeitraum:

SI-Check

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden auch ökologische und / oder soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die KAG für Immobilien zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

Für Bestandsimmobilien wurde der SI-Check durchgeführt und im System ImmoSustain dokumentiert. Die ökologischen und / oder sozialen Merkmale der Bestandsimmobilien wurden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgten nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement konnte somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie für ein Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Erzielte Nachhaltigkeitsverbesserungen wurden durch einen verbesserten Gesamtscore des SI-Checks sichtbar und dokumentiert.

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro m² und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geografische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM-1,5-°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 °C leistet oder nicht. Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtete die KAG für Immobilien die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine entsprechende Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM-1,5-°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM-1,5-°C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO₂-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschossfläche in Quadratmetern und Jahr beziehen, herangezogen. Im Berichtszeitraum wurde der Fonds vom CRREM-2-°C-Pfad auf den CRREM-1,5-°C-Pfad umgestellt, wodurch das Ambitionsniveau zur Reduzierung der CO₂-Emissionen erhöht wurde. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchten Portfolios für die Berechnung verwendet. Selbst gestecktes Ziel von Union Investment ist es, ein großes und repräsentatives Teilportfolio von mindestens 75 % des Gesamtportfolios (bezogen auf die Fläche) zu erfassen. Die Verbrauchsdaten der untersuchten Objekte wurden anschließend auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und / oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und dem jeweiligen Mieter besteht und die KAG für Immobilien keine Möglichkeit hat, die Gebäudeverbräuche zentral auszulesen (beispielsweise aufgrund von rechtlichen Bestimmungen und / oder fehlenden Zugangsmöglichkeiten). Sofern der Mieter der KAG für Immobilien keine Verbrauchsdaten zuliefert, kann die KAG für Immobilien für diesen Teil der Gebäudeflächen keine Verbrauchsdaten erheben und muss die Verbräuche anhand von Vergleichsflächen / -gebäuden skalieren. Für eine Hochrechnung werden dabei stets Erfahrungswerte angesetzt, die über dem Portfolio-durchschnitt liegen, um eine Besserstellung der Daten zu verhindern.

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung – ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2023 berichtet, die Daten aus dem Jahr 2024 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum 1.10.2024 bis 30.9.2025

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	3,02
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	26,15

Die Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich als Durchschnitt aus den Stichtagswerten, die zum Quartalsende im Berichtszeitraum verfügbar sind, ermittelt.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, wie die Nachhaltigkeitsindikatoren im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum abgeschnitten haben.

Berichtszeitraum 1.10.2023 bis 30.9.2024

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,99
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-0,99 %
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	27,00
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	3,25 %

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die KAG für Immobilien strebte mit dem Immobilienfonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikels 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („OffVO“) an. Ungeachtet dessen enthielt der Immobilienfonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Immobilienfonds befinden, prüfte und dokumentierte die KAG für Immobilien, inwieweit ein Gebäude die technischen Anforderungen aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung verhinderte.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31.12.2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die KAG für Immobilien auf den deutschen Energieausweis zurück, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Für die Einordnung eines Buchstabens bediente sich die KAG für Immobilien der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiter geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

Bei Gebäuden, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, prüfte die KAG für Immobilien, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Bei Neubauobjekten mit einer Fläche von mehr als 5.000 m², die nach dem 30.12.2020 errichtet wurden, wurde ferner eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiter wurden die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltziele „Anpassung an den Klimawandel“, „nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“, „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“, „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“ sowie „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ gemäß Artikel 7.1 Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

Sofern es sich bei dem Gebäude um ein großes Nichtwohngebäude (mit einer Nennleistung für Heizungsanlagen, kombinierte Raumheizung und -lüftung, Klimaanlagen oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt) handelte, wurde geprüft, ob es durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben wird.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Aufgrund ihrer Investition in taxonomiekonforme Immobilien vermied die KAG für Immobilien, dass die Umwelt- und Sozialziele i.S.d. Artikels 2 Ziffer 17 der OffVO wesentlich beeinträchtigt wurden. Hierfür wurde im Rahmen der Anpassung der Investitionen an den Klimawandel die Widerstandsfähigkeit der Gebäude gegenüber dem Klimawandel sowie die Risikobewertung des Objektes vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen, beispielsweise gegenüber Hitzewellen und Temperaturveränderungen, Veränderungen der Wasser- und Windverhältnisse sowie möglichen veränderten Bodenverhältnissen gemäß Anlage A zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung, geprüft.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl von Immobilien wurden gleichsam bei den taxonomiekonformen Investitionen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“ gemäß Artikel 7 EU 2019/2088). Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden können, sind: fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie zusätzliche Klima- und andere umweltbezogene Indikatoren, wie etwa der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte bei der KAG für Immobilien durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificates) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene.

Die taxonomiekonformen Investitionen dienten nicht einer Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen (z. B. Tankstellen).

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Bei den nachhaltigen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Investitionen in bzw. Beteiligungen an Unternehmen erfolgten in diesem Zusammenhang nicht. Die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sind daher in diesem Kontext nicht anwendbar.

Im Rahmen der Liquiditätsveranlagung des Immobilienfonds wurde jedoch geprüft, dass der Immobilienfonds keine Wertpapiere von Unternehmen erwirbt, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden oder die gegen die Leitsätze der OECD für multinationale Unternehmen verstößen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigelegt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Im Rahmen der Anlagestrategie des Immobilienfonds wurden bei denjenigen Investitionen, die zur Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale getätigt wurden, auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“ gemäß Artikel 7 EU 2019/2088).

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificates) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene. Hier strebt die KAG für Immobilien an, bis zum Jahr 2030 den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene um 10 % zu senken. Der Schwerpunkt der Energieeinsparungsmaßnahmen soll dabei auf solchen Gebäuden liegen, die den Kriterien für nachhaltige Investitionen der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) nicht entsprechen.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z. B. Tankstellen), wurden nicht getätigt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und / oder der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden Maßnahmen zur Entwicklung der energetischen Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude eingeleitet, anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll. Im Berichtszeitraum wurde in einem Gebäude ein neues Energy Performance Monitoring & Assessment System installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 24 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 11 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:
1.10.2024 bis 30.9.2025.

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a	Immobilien	5,92	Österreich
Hartberg, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	Immobilien	4,98	Österreich
Wiesbaden, „K3“, „K5“, „K7“	Immobilien	4,69	Deutschland
Rostock, „Hanse Trio Rostock“	Immobilien	4,55	Deutschland
Wels, „Welas Park“	Immobilien	4,43	Österreich
Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	Immobilien	4,43	Österreich
München, „Leopold Center“	Immobilien	4,37	Deutschland
Graz, „Styria Center“	Immobilien	4,35	Österreich
Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	Immobilien	4,17	Deutschland
St. Pölten, „Traisen Center“	Immobilien	3,63	Österreich
Düsseldorf, „Global Gate III“	Immobilien	3,40	Deutschland
Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	Immobilien	3,21	Deutschland
München, „MedNord“	Immobilien	3,12	Deutschland
Stuttgart, „STEP 8.3“	Immobilien	3,09	Deutschland
Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	Immobilien	3,07	Deutschland

Die im Berichtszeitraum im Fondsvermögen bestehenden Hauptinvestitionen werden als Durchschnitt aus den Stichtagswerten, die zum Quartalsende im Berichtszeitraum verfügbar sind, ermittelt.



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen („#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“).

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds werden in nachstehender Grafik in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Fondsvermögen wird zum Berichtsstichtag in Prozent dargestellt.

Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

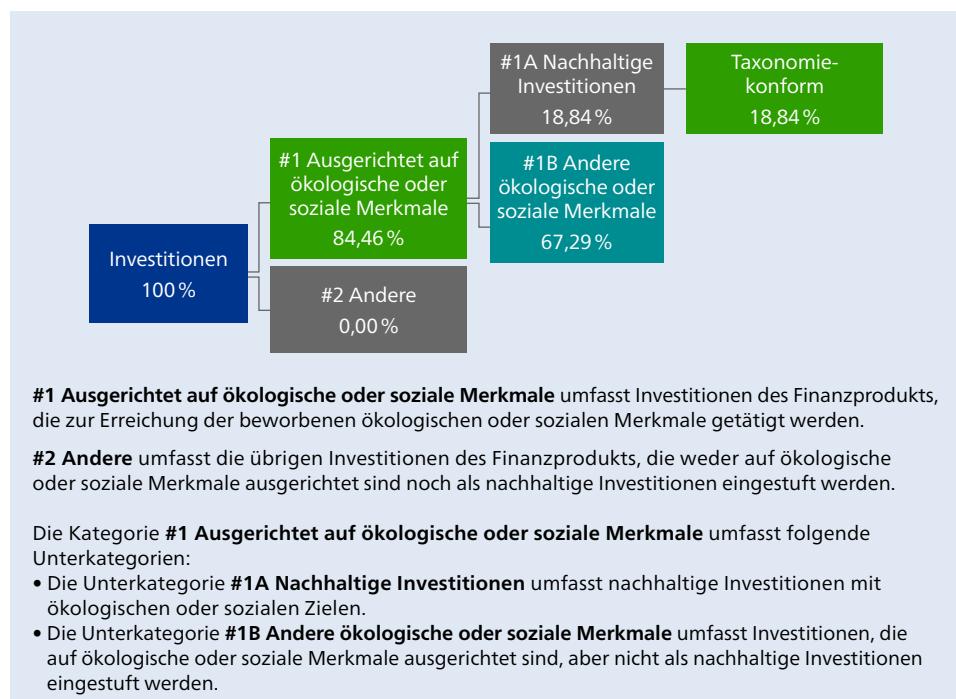
Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ betrifft das Immobilienvermögen (Nettofondsvermögen) und umfasst alle direkt oder über Beteiligungs-Gesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen und / oder sozialen Merkmale erworben und / oder gehalten werden. Die unter #1 ausgewiesene Quote kann auch über 100 % betragen. Dies kann sich u.a. daraus ergeben, dass im Sondervermögen Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.

Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

Die Kategorie „#1A Nachhaltige Investitionen“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Immobilienfonds (Bruttofondsvermögen), die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden. Es wurden keine sonstigen Umwelt- und / oder Sozialziele im Bereich der Nachhaltigen Investitionen getätigt.

Die Kategorie „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Immobilienfonds (Bruttofondsvermögen), die keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisten und erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden.

Bei den in unten stehender Grafik angegebenen Prozentsätzen der Investitionen handelt es sich um Daten mit Stichtag zum Ende des Berichtszeitraums.



Aufgrund der verschiedenen Berechnungslogiken (Nettofondsvermögen in #1 und #2 bzw. Bruttofondsvermögen in #1A und #1B) lassen sich die Kennzahlen nur bedingt miteinander vergleichen.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigten?**

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	84,46 %
Finanzsektor	0,00 %
Liquidität / Kasse	0,00 %

Im Rahmen der Immobilieninvestitionen wurden im Berichtszeitraum keine Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb einschließlich Transport und Handel von fossilen Brennstoffen gemäß der Begriffsbestimmung in Artikel 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates erzielt.

Bei den Prozentsätzen der Investitionsanteile der Wirtschaftssektoren handelt es sich um Daten mit Stichtag zum Ende des Berichtszeitraums.

Ermöglichte Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichen darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale des Sondervermögens wurden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikels 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung angestrebt.

Bei den im Immobilienfonds befindlichen Investitionen handelte es sich jedoch in Teilen auch um Investitionen, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikels 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitrugen und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisteten.

Diese nachhaltigen Investitionen erfüllten die Anforderungen an die in der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung spezifizierten Kriterien.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert?

Ja:

In fossiles Gas

In Kernenergie

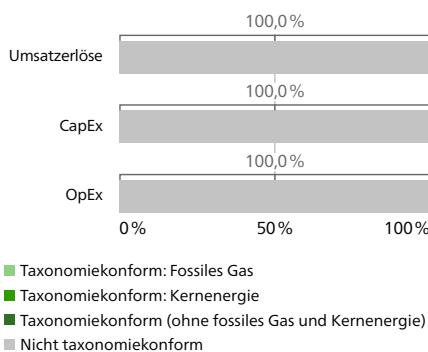
Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

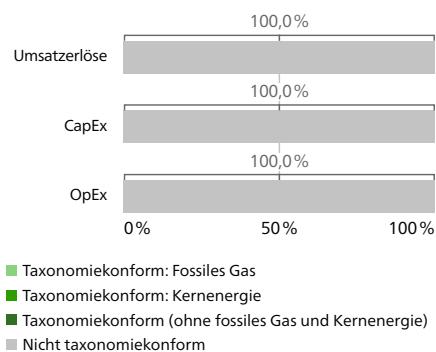
- Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



Diese Grafik gibt 0 % der Gesamtinvestitionen wieder.

* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und / oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen alleinig auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung in der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Immobilienfonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 18,84 % an taxonomiekonformen Investitionen auf.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermögliche Tätigkeiten geflossen sind?**

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Immobilienvermögen wurden im Berichtszeitraum weder ermögliche Tätigkeiten im Sinne des Artikels 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Artikels 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung vorgenommen.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Berichtszeitraum	Umfang Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit in %	Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr in %
01.10.2024 – 30.9.2025	18,84	0,00
01.10.2023 – 30.9.2024	14,98	-3,86



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Die Investitionen unter „#2 Andere“ umfassten alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände wurden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.

Die Investitionen unter „#2 Andere“ erfolgten u. a. zur Liquiditätssteuerung sowie zur Einhaltung der gesetzlich festgelegten Mindestliquiditätsquote.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale ergriffen?

Die Einhaltung ökologischer und / oder sozialen Merkmale des Immobilienfonds wurde über die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsindikatoren in der Anlagestrategie erreicht, z. B. die Anwendung des SI-Checks oder Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen des Immobilienfonds. Die Nachhaltigkeitsindikatoren sowie weitere Elemente der nachhaltigen Anlagestrategie wurden in ImmoSustain verarbeitet. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und Gebäudezertifizierungen auf. Auf Basis dieses Systems konnte die KAG für Immobilien verschiedene Maßnahmen für den Immobilienfonds identifizieren und ableiten. Zur Überwachung und Sicherstellung von Anlagerestriktionen, die zur Erfüllung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale des Immobilienfonds beitrugen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2025 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 3,02 (siehe hierzu Abschnitt „Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung“). Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

Neben dem SI-Check wurde darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung eingeflossen sind.

Bei jedem Ankauf lag ein gültiges Energy Performance Certificate (Energieausweis in Deutschland bzw. Österreich) vor. Weiters wurde bei Ankauf geprüft, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorlag. Sofern in den angekauften Gebäuden noch kein Energy Performance Monitoring & Assessment implementiert war, wurden die Kosten für die Nachrüstung im Berichtszeitraum im Investitionsplan berücksichtigt. Es wurden keine Investitionen in Gebäude, die der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) getätigt.

Zum Geschäftsjahresende des Immobilienfonds lag für 4 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem aktuellen CRREM-1,5-°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Beauftragung von Energiemonitoring oder Modernisierungsfahrplänen.

Darüber hinaus wurden als fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden Umweltchecks durchgeführt, um potenzielle Umweltgefahren zu identifizieren und zu vermeiden.

Im Berichtszeitraum wurde in einem Gebäude ein neues Energy Performance Monitoring & Assessment System installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 24 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in 11 Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.

Mit der Erstellung von 22 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM-1,5-°C-Klimapfads notwendig sind.

10 Fondsbestimmungen

Die Fondsbestimmungen für den immofonds 1 (nachstehend „Immobilienfonds“ genannt) wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der immofonds 1 ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmobilienInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der Union Investment Real Estate Austria AG, Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in Wien verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie verbrieften die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmobilienInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“ genannt), ist die Volksbank Wien AG mit Sitz in Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger“ gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) genannte Zahlstellen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmobilienInvFG erworben und veräußert werden.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der Veranlagungsschwerpunkt des Immobilienfonds (d. h. mindestens 51 von 100 des Fondsvermögens) liegt bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, wobei das Hauptaugenmerk auf die Akquisition von Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien gerichtet ist. Durch eine breite Nutzungsstreuung soll eine ausgewogene und konjunkturausgleichende Entwicklung der Fondswerte erzielt werden. Eine weitere Grundvoraussetzung für die Auswahl besteht in der Fungibilität einer Immobilie, weshalb keine Veranlagung in Spezialimmobilien wie z. B. Wasserkraftwerke, Windenergieanlagen, Sportstätten usw. erfolgt. Regional liegt der Schwerpunkt in Österreich und Deutschland. Vom Status eines Objektes her ist der Erwerb von neu erstellten bzw. durchgreifend sanierter Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßem Zustand vorgesehen. Beim Erwerb von Immobilien sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien werden weiters ökologische und / oder soziale Merkmale berücksichtigt. Die Projektentwicklung ist vorerst nur in untergeordnetem Ausmaß geplant.

Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens zehn Vermögenswerten gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmobilienInvFG bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmobilienInvFG darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z 1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Nachstehende in Österreich oder Deutschland belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten

- Grundstücke insgesamt 30 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist, auch folgende Gegenstände erworben werden:

- andere in Österreich oder Deutschland belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Vorbehaltlich der in den vorstehenden Sätzen 1 bis 4 festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Immobilienfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden.

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften (Immobilien-Gesellschaften) gemäß ImmolnFG erwerben und halten.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücks-Gesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49 %-Beteiligungsgrenze anzurechnen.

Liquide Vermögenswerte

Die KAG für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 % des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 (InvFG) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

Wertpapierleihegeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmolnFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmolnFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

- an einem geregelten Markt notiert oder gehandelt werden oder
- an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder
- eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden oder
- an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes amtlich notiert oder
- an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden.

Weiters können auch abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Die KAG für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften des Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 % des Fondsvermögens,
- andernfalls 5 % des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmolnFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment-Ansatz an.

Der Commitment-Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

Kreditaufnahme

Die Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 % der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

Kurzfristige Kredite

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Hebelfinanzierung darf verwendet werden. Nähere Angaben finden sich im Prospekt (Abschnitt II, Punkt 12.2.).

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

- **Transaktionen**, die der Immobilienfonds eingeht (z. B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnah, geordnet und vollständig verbucht.
- **Nebenkosten** im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaldeauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass oder wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 % abweicht.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zugrunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 % abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) werden die jeweils letzten verfügbaren Kurse herangezogen.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilwertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die KAG für Immobilien zu ermitteln.

Der Zeitpunkt der Berechnung des Anteilwerts fällt mit dem Berechnungszeitpunkt des Ausgabe- und Rücknahmepreises zusammen.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Die Berechnung des Ausgabepreises bzw. die Ausgabe erfolgt an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilwert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3,25 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien gerundet auf den nächsten Cent.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Die Berechnung des Rücknahmepreises bzw. die Rücknahme erfolgt an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilwert gerundet auf den nächsten Cent. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuzahlen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich

ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09.

Grundsätze der Vorschaurechnung

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und / oder Thesaurierungsanteilscheine mit KESt-Abzug ausgegeben werden.

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschüttung)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen. Zwischenausschüttungen sind zulässig.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß ImmolnFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte errechnet wird.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Kosten der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Kosten bei Einführung neuer Anteilsgattungen für bestehende Sondervermögen werden zu Lasten der Anteilspreise der neuen Anteilsgattungen in Rechnung gestellt.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,50 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmolInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien www.realestate.union-investment.at zur Verfügung gestellt.

**Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem
Immobilienfonds finden sich im Prospekt.**

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

- 1 Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringriger Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetsite zugänglich machen.

- 1.1 Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter
https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg¹

- 1.2 Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:
Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

¹ Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type“ die Einschränkung auf „Regulated market“ auswählen und auf „Search“ (bzw. auf „Show table columns“ und „Update“) klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

2 Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWG

- 2.1 Bosnien Herzegowina: Sarajevo, Banja Luka
 2.2 Montenegro: Podgorica
 2.3 Russland: Moscow Exchange
 2.4 Schweiz: SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG
 2.5 Serbien: Belgrad
 2.6 Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)
 2.7 Vereinigtes Königreich
 Großbritannien und Nordirland:
 Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange

3 Börsen in außereuropäischen Ländern

- 3.1 Australien: Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
 3.2 Argentinien: Buenos Aires
 3.3 Brasilien: Rio de Janeiro, São Paulo
 3.4 Chile: Santiago
 3.5 China: Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
 3.6 Hongkong: Hongkong Stock Exchange
 3.7 Indien: Mumbai
 3.8 Indonesien: Jakarta
 3.9 Israel: Tel Aviv
 3.10 Japan: Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
 3.11 Kanada: Toronto, Vancouver, Montreal
 3.12 Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
 3.13 Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)
 3.14 Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
 3.15 Mexiko: Mexiko City
 3.16 Neuseeland: Wellington, Auckland
 3.17 Peru: Bolsa de Valores de Lima
 3.18 Philippinen: Philippine Stock Exchange
 3.19 Singapur: Singapur Stock Exchange
 3.20 Südafrika: Johannesburg

- 3.21 Taiwan: Taipei
 3.22 Thailand: Bangkok
 3.23 USA: New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
 3.24 Venezuela: Caracas
 3.25 Vereinigte Arabische Emirate: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

4 Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union

- 4.1 Japan: Over the Counter Market
 4.2 Kanada: Over the Counter Market
 4.3 Korea: Over the Counter Market
 4.4 Schweiz: Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
 4.5 USA: Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z. B. durch SEC, FINRA)

5 Börsen mit Futures und Options Märkten

- 5.1 Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
 5.2 Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
 5.3 Brasilien: Bolsa Brasiliense de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, São Paulo Stock Exchange
 5.4 Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
 5.5 Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
 5.6 Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
 5.7 Korea: Korea Exchange (KRX)
 5.8 Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
 5.9 Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
 5.10 Philippinen: Manila International Futures Exchange
 5.11 Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
 5.12 Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
 5.13 Türkei: TurkDEX
 5.14 USA: NYCE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)



Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26





Eschborn, „Hyatt House“





Nürtingen, „Nürtinger Tor“





St. Pölten, „Traisen Center“

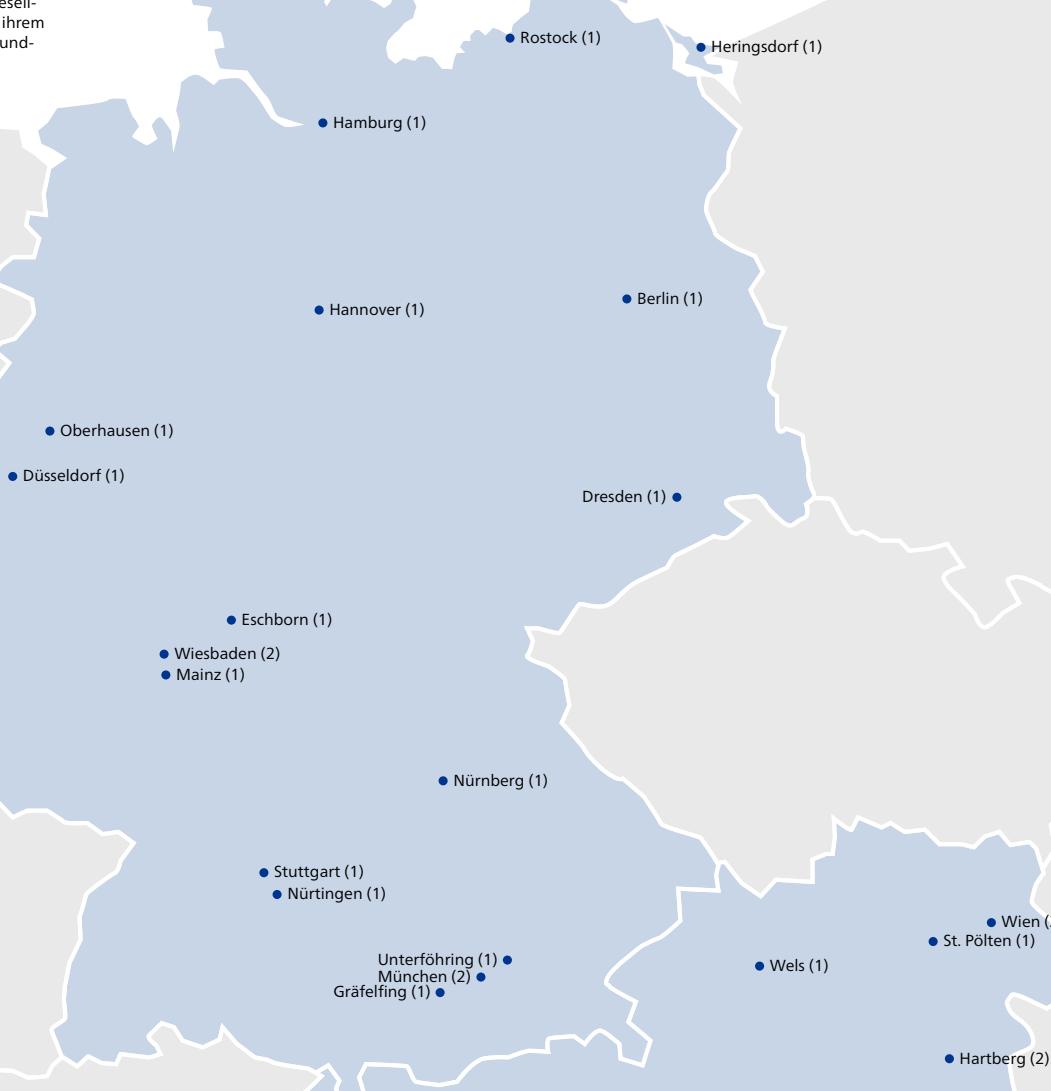


Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

Deutschland	19
Österreich	12

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





Union Investment Real Estate Austria AG

Am Belvedere 8

A-1100 Wien

Telefon: +43-1-205505-5100

E-Mail: office@union-investment.at

realestate.union-investment.at