

immofonds 1

Halbjahresbericht zum 31.03.2024



Halbjahresbericht¹

des immofonds 1 zum 31. März 2024

Inhalt

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

¹ Zeitraum 01.10.2023–31.03.2024

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

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

1 Union Investment Real Estate Austria AG

Anschrift

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

Aktionäre

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

Staatskommissäre

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

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Grundkapital

EUR 5.000.000,-

2 immofonds 1

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

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

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

Wesentliche Änderungen im Verlauf der Berichtsperiode:

Es gab in der Berichtsperiode keine wesentlichen Änderungen.

Prospektkundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 29.01.2004

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

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

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

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

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

3 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anteilshaberin, sehr geehrter Anteilshaber,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

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

Deutsche Büromärkte

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

Österreichische Büromärkte

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

Deutsche Einzelhandelsmärkte

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

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

Österreichische Einzelhandelsmärkte

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

Deutsche Hotelmärkte

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

Österreichische Hotelmärkte

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

Immobilien-Investitionsmärkte

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

Ausblick

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

Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre des immofonds 1

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

¹ Auflage 22.03.2004.

² Auflage 01.12.2011.

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

Geld- und Kapitalmarkt

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

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

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

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

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

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

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

Hinweis zur Wertveränderung in %

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

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

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

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

3.1.4 Immobilienaktivitäten

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

Projektentwicklungen

Unterführung, Betastraße 11

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

Ankäufe

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

Verkäufe

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

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

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

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

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

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

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

Portfoliostrategie

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

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

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

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

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

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

4 Zahlen, Daten, Fakten

4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern
und Bundesländern

4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

4.3 Vermögensaufstellung

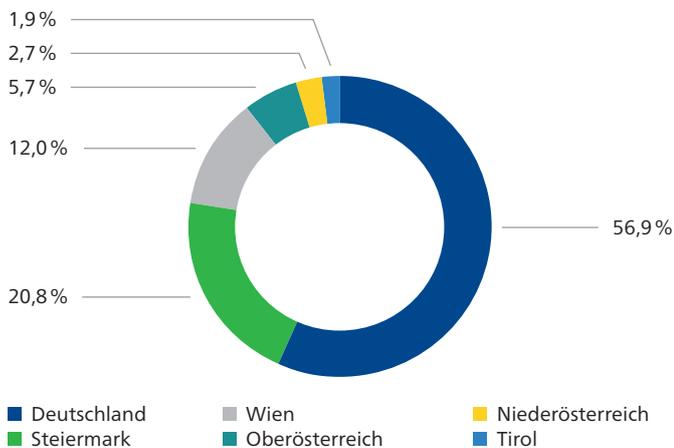
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

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

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

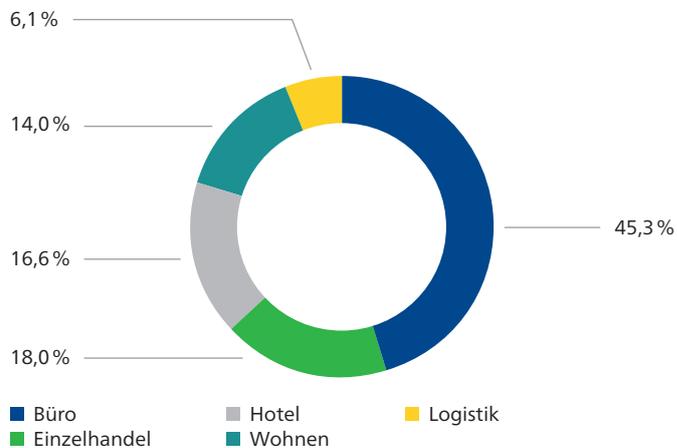
| | Kurswert per 30.09.2023 | | Kurswert per 31.03.2024 | |
|---|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | in EUR | in % | in EUR | in % |
| Summe Vermögenswerte | 1.118.157.833,78 | 88,37 | 1.110.034.779,04 | 101,69 |
| Wertpapiere | 100.556.108,45 | 7,95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

4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern¹



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 | 492,2 Mio. |
| Einzelhandel | 196,0 Mio. |
| Hotel | 180,2 Mio. |
| Wohnen | 151,8 Mio. |
| Logistik | 65,7 Mio. |
| Gesamt | 1.085,9 Mio. |

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

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

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

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

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

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

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

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

4.3 Vermögensaufstellung

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

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

¹ Anschaffungsnebenkosten (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 31.03.2024 Stück / Nom. | Kurs / Stück / Nom. | Kurswert EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
| Investmentzertifikate | | | | | | | | |
| LU1602092758 | UniRent Kurz URA | Stück | – | 600.670 | 487.011 | 94,5 | 46.022.539,50 | 4,22 |
| Summe Investmentzertifikate | | | | | | | 46.022.539,50 | 4,22 |
| Summe Wertpapiere | | | | | | | 46.022.539,50 | 4,22 |

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

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

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

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

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

¹ Sämtliche Kredite sind mit dem Rückzahlungswert angesetzt.

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

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

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

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

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

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

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

Wien, im Mai 2024

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süsschetz

DI Jenni Wenkel MRICS

Mag. Petia Zeiringer

5 Immobilienbestand

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

² Basis für die Berechnung des Vermietungsstatus ist die Nutzfläche.

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

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

Nutzung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

W = Wohnen

5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften¹

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

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

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

5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

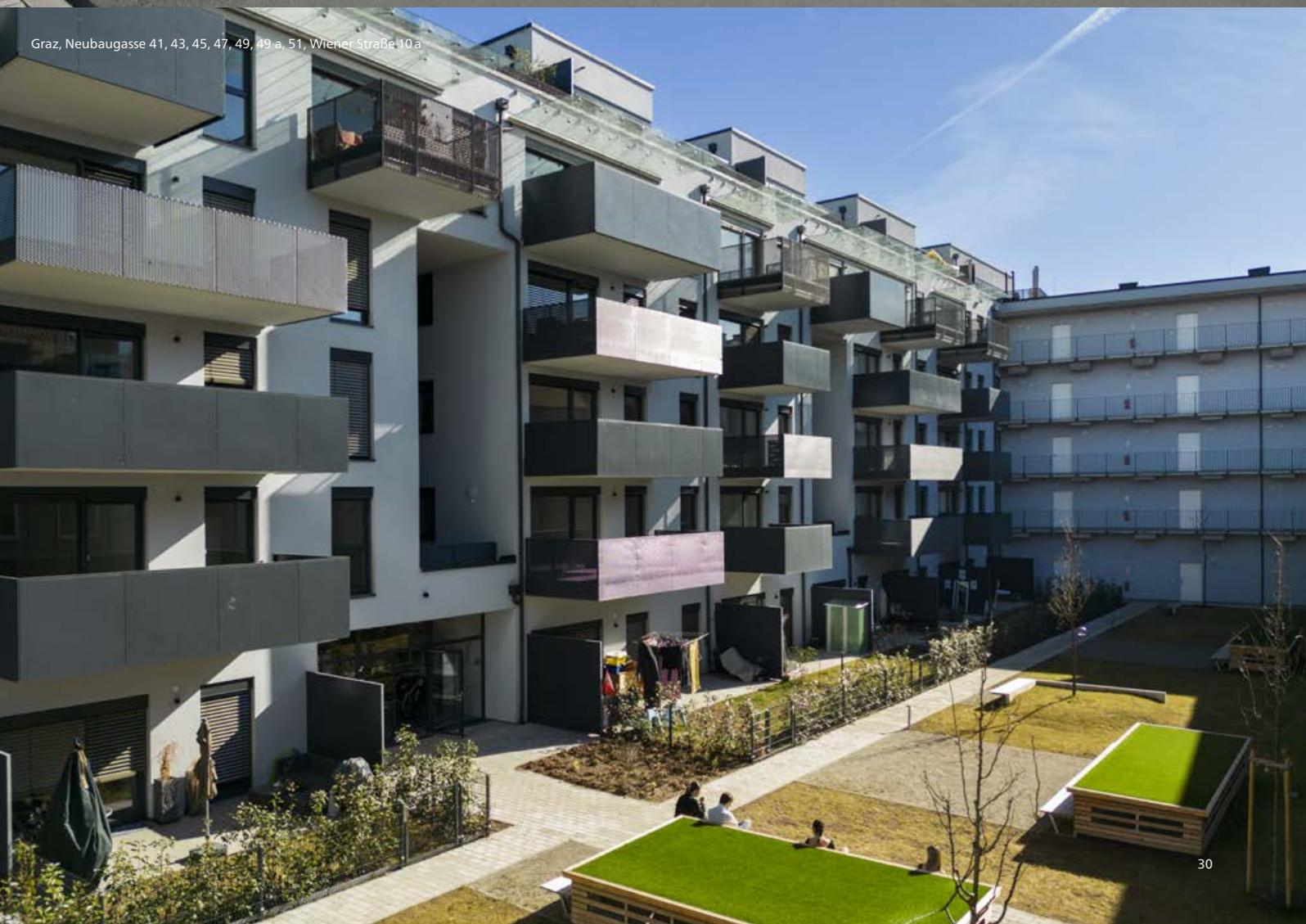
| Lfd. Nr. | Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbsjahr | Gesellschaftskapital in EUR | Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär) | Beteiligungsquote in % | Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR | Anschaffungsnebenkosten in EUR | Vermögensaufstellung zum Stichtag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

Düsseldorf, „Global Gate III“



Rostock, „Hanse Trio Rostock“







Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“



Innsbruck, „Ramada Innsbruck Tivoli“



St. Pölten, „Traisen Center“



Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

| | |
|-------------|----|
| Deutschland | 23 |
| Österreich | 16 |

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



