

immofonds 1

Rechenschaftsbericht zum 30.09.2024



Rechenschaftsbericht¹

des immofonds 1 zum 30. September 2024

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	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
6 Steuerliche Behandlung	29
7 Bestätigungsvermerk	33
8 Informationspflichten gegenüber Anlegern gemäß § 21 AIFMG	35
9 Regelmäßige Informationen gemäß Artikel 11 Abs. 1 Offenlegungsverordnung („Offenlegungs-VO“)	36
10 Fondsbestimmungen	51

¹ Zeitraum 01.10.2023–30.09.2024

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

Titelfoto: Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“

Foto: Croce & Wir, Graz

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)
Dr. Michael Schilcher (seit 01.04.2024)
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 Süsschetz

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		2,16
• hiervon fixe Vergütungen		1,84
• hiervon variable Vergütungen		0,32
Gesamtsumme der Vergütungen an die Führungskräfte		0,55
Gesamtsumme der Vergütungen an Risikoträger und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion		0,55
Carried Interest		—

¹ Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2023 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 (ImmoInvFG) i. V. m. dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)

Rechenschaftsbericht über das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 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 30.09.2024.

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

Das abgelaufene Geschäftsjahr war geprägt durch eine rückläufige Inflationsentwicklung und ein anhaltend hohes Zinsniveau. Der Mitte 2022 gestartete Zinsanhebungszyklus der europäischen Zentralbank fand erst im Juni 2024 mit einer ersten Zinssenkung ein Ende. Die Folgen der seit 2022 stark gestiegenen Zinsen und somit auch Finanzierungskosten waren auch in der Berichtsperiode auf den Immobilientransaktionsmärkten zu spüren. Investoren, die mit einem hohen Fremdkapitaleinsatz agierten, blieben dem Markt weiterhin fern. Eigenkapitalstarke Investoren verhielten sich zurückhaltend und haben nur selektiv Objekte angekauft in Erwartung einer abschließenden Bodenbildung bei den Kaufpreisen. Die hohen Zinsen und anhaltende Preisanpassungen sorgten dafür, dass das Geschehen auf dem Immobilientransaktionsmarkt deutlich verhaltener ausfiel als in den Vorjahren. Erst zu Jahresmitte 2024, nach der ersten Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB), gab es erste Belebungsanzeichen und einen Anstieg des Transaktionsvolumens. Die Mieten in fast allen Marktsegmenten zeigten sich in diesem Umfeld weitgehend robust. Für gute Objekte in attraktiven Lagen konnten sogar oftmals Mietpreissteigerungen registriert werden. Das Mietniveau in den Bestandsportfolios profitierte von den indextierten Mietverträgen.

Das in den letzten Jahren stark angestiegene Zinsniveau stellt Immobilienfonds auch vor die Herausforderung steigender Attraktivität von festverzinslichen Anlageformen, was sich in negativen Absatzzahlen und dadurch in einem Rückgang des verwalteten Vermögens widerspiegelt. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Immobilienfondsbranche hatten kritische Pressemitteilungen zur Liquiditätssituation der offenen Immobilienfondsprodukte im Allgemeinen bzw. auch speziell zu einzelnen Mitbewerberprodukten sowie zahlreiche Insolvenzen namhafter Marktteilnehmer der Immobilienbranche.

Aufgrund der herausfordernden Marktsituation in der abgelaufenen Berichtsperiode verzeichnete der immofonds 1, wie auch alle offenen Immobilienfonds, eine Zunahme der Anteilscheinrückgaben. Die Mittelabflüsse aus Anteilscheinrückgaben wurden aus den liquiden Mitteln bedient und der Fokus auf Liquiditätsrisikoversorgungsmaßnahmen gelegt. Darunter fallen die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital und die Vorbereitung und Umsetzung von Immobilienverkäufen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt fünf Objekte mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 135 Mio. aus dem Bestand des immofonds 1 verkauft. Der Verkauf einer weiteren Bestandsimmobilie wurde in der Berichtsperiode kaufvertraglich abgeschlossen, der Nutzen-Lasten-Übergang ist für Januar 2025 geplant.

Zum Ende 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 Fondsimmobilien 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 weiteren Jahresverlauf 2024 und 2025 erwarten wir eine weitere Belebung des Immobilieninvestmentmarktes und Stabilisierung der Preisentwicklung der Immobilien. Es öffnet sich ein Zeitfenster, in dem gute Objekte zu attraktiven Konditionen erworben werden können. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, flexibel nutzbaren Flächen in zentralen Lagen bleibt voraussichtlich hoch, was sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmieten auswirken würde.

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, durch Mietindexierung abgesicherten Mietverträgen 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 Investitionsmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

3.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die weltweiten Transaktionsvolumina sind vor dem Hintergrund sinkender Inflationsraten sowie erster Zinssenkungen der Zentralbanken zwar punktuell angestiegen, bewegen sich aber immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als vor der Zinswende, die dem Immobilienkapitalmarkt Eigen- und Fremdkapital entzogen bzw. es verteuert hat.

Deutsche Büromärkte

Die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München ist im zweiten Quartal 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 7,1 % gestiegen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal lag der Anstieg bei rund 0,8 Prozentpunkten. Der Anstieg der Leerstandsrate schwächte sich aber zuletzt ab und sollte in den kommenden Quartalen des Jahres 2024 zum Stillstand kommen, da immer weniger unvermietete Flächen fertiggestellt werden. Viele Unternehmen bevorzugten zudem die Verlängerung der Verträge für die bestehenden Mietflächen, anstatt in neue Büroflächen umzuziehen. Hochwertige und flexible Büroflächen für hybride Arbeitsplatzkonzepte in den sehr guten Lagen der Städte waren nach wie vor knapp und bei den Mietern begehrt. Vor diesem Hintergrund stiegen die Spitzenmieten in den zentralen Lagen der fünf wichtigsten deutschen Bürostandorte in den zurückliegenden zwölf Monaten um durchschnittlich 5,3 %. Außergewöhnlich hoch war das Mietpreiswachstum in Düsseldorf und München, wo ein Anstieg um 10,5 % bzw. 8,3 % registriert wurde.

Österreichische Büromärkte

Trotz des herausfordernden ökonomischen Umfeldes in Europa zeigte der Wiener Büroimmobilienmarkt in den zurückliegenden zwölf Monaten eine robuste Entwicklung. Die Zwölf-Monats-Vermietungsleistung im zweiten Quartal 2024 lag in etwa auf dem Niveau des entsprechenden Vorjahresquartals. Aufgrund geringer Neubaufertigstellungen entwickelte sich die Leerstandsrate im Jahresvergleich leicht rückläufig und lag mit nur 3,5 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des zweiten Quartals 2023. Aufgrund des nur

begrenzt verfügbaren Angebots an modernen Büroflächen in den zentralen Lagen Wiens wurde auf Jahressicht ein Anstieg der Spitzenmietpreise um 2,0 % registriert.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Einzelhandelsmieten entwickelten sich seit dem zweiten Quartal 2023 in den großen deutschen Metropolen stabil, da das Verbrauchervertrauen langsam wieder zurückkehrt. Nur in Hamburg war zum Jahresende 2023 eine moderate Mietpreiskorrektur zu beobachten.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

In Wien zeigten sich die Einzelhandelsmieten vor dem Hintergrund leicht steigender Einzelhandelsumsätze stabil.

Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 erneut eine positive Entwicklung. Beflügelt durch einen vollen Messekalender und die Fußball-Europameisterschaft stiegen sowohl die Belegungsquoten als auch die durchschnittlichen Zimmerpreise und -erlöse flächendeckend. Nachdem im Anschluss an die Corona-Pandemie zunächst die primär durch freizeittouristische Nachfrage geprägten europäischen Hotelmärkte wieder Wachstum gezeigt hatten, zog nun auch der deutsche Hotelmarkt nach und verbuchte im ersten Halbjahr 2024 im europäischen Vergleich eine der höchsten Wachstumsraten bei den Zimmererlösen.

Österreichische Hotelmärkte

Am Wiener Hotelmarkt wurden im ersten Halbjahr 2024 8,3 Mio. Übernachtungen registriert, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Plus von rund 10 % entspricht. Die durchschnittliche Belegungsrate stieg erneut merklich an. Auch die durchschnittlichen Zimmerpreise verzeichneten gegenüber den Rekordniveaus des Vorjahres nochmals einen leichten Anstieg. Folglich entwickelte sich auch der durchschnittliche Zimmererlös positiv und lag zur Jahresmitte 2024 deutlich oberhalb des Niveaus von 2019.

Österreichische Wohnimmobilienmärkte

Auch am Wiener Wohnungsmarkt kann das Wohnungsangebot nicht mit der Nachfrage mithalten. Das Bevölkerungswachstum der Bundeshauptstadt bleibt aufgrund von Binnenmigration und Zuzügen aus dem Ausland auch perspektivisch weiterhin hoch, während zuletzt deutlich weniger Wohnungen in den Bau gingen. Viele Bauunternehmer mussten ihre Projekte aufgrund des deutlich veränderten Zinsniveaus pausieren oder ganz abbrechen, so dass auch in den kommenden Jahren keine Entspannung auf der Angebotsseite zu erwarten ist. Entsprechend sind die Erstbezugsmieten im bisherigen Jahresverlauf 2024 erneut moderat gestiegen. Der positive Trend beim Mietpreiswachstum dürfte sich auch in den kommenden Quartalen fortsetzen.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den vergangenen zwölf Monaten bei EUR 126,6 Mrd. Im Jahresvergleich wurde somit ein Rückgang um 18,6 % verzeichnet.

In Deutschland wurden zwischen Mitte des Jahres 2023 und Mitte des Jahres 2024 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 22,0 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zur Mitte des Jahres 2023 verzeichnete das Zwölf-Monats-Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 15,3 %.

In Österreich wurden in den zurückliegenden zwölf Monaten knapp EUR 1,4 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit ist das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 50,6 % zurückgegangen.

Ausblick

Nicht zuletzt aufgrund der anstehenden Zinssenkungen dürfte sich der Investitionsmarkt wieder etwas beleben, zumal Immobilieninvestments nun vielerorts wieder attraktiv verzinst werden. Zur Jahresmitte 2024 war bereits zu beobachten, dass diverse Marktakteure erstmals seit der Zinswende wieder Kapital für Immobilieninvestments einwerben konnten. Dennoch agieren viele Akteure noch zurückhaltend, wenngleich sich in einigen Märkten mit den ersten Zinssenkungen eine Bodenbildung abzeichnet. Einem tendenziell wachsenden Angebot an Qualitätsimmobilien steht kurzfristig allerdings nur ein begrenzter Kapitalstock mit adäquatem Rendite-Risiko-Profil gegenüber. Union Investment erwartet daher eine Entwicklung der Immobilienmärkte hin zu Käufermärkten mit verlängerten Transaktionszeiträumen.

Geld- und Kapitalmarkt

Als im vierten Quartal 2023 die Inflation in den USA und in Europa ihren Abwärtstrend weiter fortsetzte, überzeugte dies die beiden Zentralbanken endgültig davon, dass der Zinsanhebungszyklus zum Ende kommen müsse. Auf den letzten Notenbanksitzungen im Jahr 2023 stellten sie somit Zinssenkungen für den Verlauf des Jahres 2024 in Aussicht. In der Folge kam es bei Anleihen zu deutlich fallenden Renditen und entsprechend steigenden Kurswerten. Im Euro-Raum waren am Rentenmarkt in der Spitze bis zu sieben Zinsschritte eingepreist. Doch zu Beginn des neuen Jahres erfolgte eine Korrektur, die vor allem auf das Auspreisen überzogener Erwartungen hinsichtlich Leitzinssenkungen zurückzuführen war. Die Risikoaufschläge von Unternehmensanleihen und Titeln der Euro-Zonen-Peripherie gaben zwar weiter nach, konnten aber zunächst den generellen Renditeanstieg nicht kompensieren.

In den USA setzte sich im Frühjahr 2024 der Trend zu höheren Renditen fort. Vor dem Hintergrund von über den Erwartungen liegenden Wirtschaftsdaten in Kombination mit bestenfalls nur stagnierenden Inflationsraten verschoben viele Marktteilnehmer die Erwartung auf Zinssenkungen der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) auf spätere Zeitpunkte. Ab Mai 2024 trübten sich die Konjunkturdaten dann jedoch sukzessive ein und auch der Inflationsdruck ging nach und nach etwas zurück. Die US-Wirtschaft befand sich zwar noch in einer robusten Verfassung, in den letzten Monaten verlangsamte sich aber die konjunkturelle Dynamik. Der hohe Leitzins schien zu restriktiv zu sein. Wachstumssorgen hatten die Furcht vor einem Anstieg der Arbeitslosenrate geschürt und so die Kurse gestützt. In diesem Umfeld konnten die zwischenzeitlichen Kursverluste wieder aufgeholt werden. Die Fed beließ die Leitzinsen anfänglich noch unverändert. Die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung eröffneten aber zum Ende des Berichtszeitraums die Möglichkeit zu einer ersten Zinssenkung um 0,5 Prozentpunkte. Die Renditen gingen im weiteren Verlauf deutlich zurück, bei kurzen Laufzeiten mehr als bei längeren. Zehnjährige US-Schatzanweisungen rentierten im Oktober 2023 bei ca. 4,9 % und fielen bis Mitte September 2024 auf 3,6 % zurück. Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index verbuchten US-Staatsanleihen einen Zuwachs von 9,7 %.

Der Rentenmarkt im Euro-Raum konnte sich von den Vorgaben aus den USA nicht gänzlich abkoppeln. Auch hier folgte den starken Kursgewinnen zu Beginn der Berichtsperiode eine umfangreiche Korrektur. Steigende Renditen, trotz der eher schwachen Wirtschaftszahlen, zehrten die anfänglichen Kurszuwächse auf. Im Juni 2024 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) dann erstmals den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte, weil der Inflationsdruck deutlich nachgelassen hatte. Dies war jedoch keineswegs der Auftakt für einen klassischen Senkungszyklus, der in einer Art Automatismus abläuft und in regelmäßigen Abständen weitere Zinsschritte vorsieht. Im Sommer löste die Europawahl größere Turbulenzen aus, die in Frankreich zu Neuwahlen und bei französischen Staatstiteln zu höheren Risikoaufschlägen führten. Zwischenzeitlich deuteten einige Konjunkturdaten zwar auf eine Stabilisierung in Europa hin, die Wirtschaftszahlen trübten sich dann aber doch schnell wieder ein. Dies ermöglichte es den europäischen Währungshütern, im September 2024 einen erneuten Zinssenkungsschritt um 0,25 Prozentpunkte durchzuführen. Letztlich gewannen Euro-Staatsanleihen im Berichtszeitraum, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 9,3 % hinzu.

Die Nachfrage nach europäischen Unternehmensanleihen war hoch. In der ersten Hälfte des Berichtszeitraums waren die Risikoaufschläge deutlich rückläufig. Schwache Wirtschaftsdaten führten in den letzten Monaten jedoch wieder zu einem Anstieg. Per saldo blieben sie weitgehend unverändert. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index verbuchte die Anlageklasse ein Plus von 9,6 %.

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
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
2023 / 2024	1.017.749.354,48	102,47	2,10	2,51	130,73	2,6649	0,1607	2,51

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.

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des immofonds 1 verminderte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.265.313.705,20 auf EUR 1.017.749.354,48. Der Anteilumlauf sank im Laufe des Rechnungsjahres 2023 / 2024 von 11.270.532 Stück auf 8.949.437 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 30.09.2024 EUR 102,47 gegenüber EUR 101,95 zum 30.09.2023, für die thesaurierenden Anteile EUR 130,73 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.

Ausschüttungsanteile

Für das Rechnungsjahr 2023 / 2024 wird eine Ausschüttung von EUR 2,10 je Anteil vorgenommen, das ergibt bei 5.385.721 immofonds1-Anteilen die Summe von EUR 11.310.014,10. Der KESt-Abzug beträgt EUR 0,1260 je Anteil.

Thesaurierungsanteile

Für die Thesaurierungsanteile werden für das Rechnungsjahr 2023 / 2024 je Anteil EUR 2,6649 thesauriert verwendet, das sind bei 3.563.716 Thesaurierungsanteilen insgesamt EUR 9.497.096,66. 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 auszuführen. Für das Rechnungsjahr 2023 / 2024 wird eine KESt-Auszahlung von EUR 0,1607 vorgenommen.

Ausschüttung / Auszahlung

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird am 16.12.2024 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 10,6% von EUR 831,8 Mio. auf EUR 743,9 Mio., es setzt sich am 30.09.2024 aus 28 Immobilien zusammen. Weiterführende Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Berichtszeitraum sind in Punkt 3.1.4 dieses Berichtes enthalten.

Außerdem werden zum Stichtag sieben Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 249,4 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

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 profitabel 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.

Um das Portfolio weiter zu verjüngen, hat Union Investment ebenfalls in Wien das im Jahr 2004 erworbene „ibis budget Hotel“ im Franzosengraben 15 verkauft. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 19.06.2024.

Auch mit dem Verkauf der gemischt genutzten Gewerbeimmobilie „STEP 4“ in der Wankelstraße 10, 12 in Stuttgart (Deutschland) hat Union Investment die Verjüngungsstrategie konsequent umgesetzt und zugleich das zu hohe Gesamtexposure am Stuttgarter Engineering Park reduziert. Die Immobilie zählte seit dem Jahr 2018 zum Bestand des Fonds. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 01.08.2024.

In Burgwedel (Deutschland) wurde die Logistikimmobilie „Fiege Mega Center Region Hannover“ verkauft. Sie wurde 2017 als Neubau für den Bestand des Fonds erworben. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 13.06.2024.

Verkauft wurde zudem eine Wohnimmobilie in der Wiener Erzherzog-Karl-Straße 105–107, die im Jahr 2018 im Status der Projektentwicklung für den immofonds 1 erworben wurde. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgte am 02.09.2024.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Am 03.09.2024 hat Union Investment den Verkaufsvertrag für die Immobilie im Holstenkamp 1, 3, Kieler Straße 143, 145, 147 in Hamburg (Deutschland) unterzeichnet. Das Büro- und Hotelgebäude zählt seit dem Jahr 2015 zum Portfolio des immofonds 1. Der Übergang der Nutzen und Lasten erfolgt voraussichtlich am 01.01.2025.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Das Kapitalmarktumfeld bleibt aus globaler Sicht insgesamt positiv, auch wenn das Momentum etwas nachlässt und politische Faktoren wie der Großmachtwettbewerb zwischen China und den USA sowie die Auswirkungen der US-Präsidentschaftswahl für Unsicherheit sorgen können. Das Wachstum der Weltwirtschaft ist nach wie vor ein wichtiger Unterstützungsfaktor. Vor allem die US-Konjunktur läuft unverändert stabil, woran sich perspektivisch nach Einschätzung der Ökonomen bei Union Investment wenig ändern dürfte. Anders als in den zurückliegenden Monaten erwarten wir aber zusätzlich eine schrittweise Verbesserung der konjunkturellen Aussichten in anderen Regionen, etwa im Euro-Raum. Deutschland bildet dabei das Schlusslicht mit einem prognostizierten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von nur leicht über der Nulllinie. Da sich gleichzeitig in China und Japan die Konjunktur stabilisiert, nehmen die Unterschiede zwischen den Weltregionen ab.

Der globale Trend einer rückläufigen Inflation dürfte sich fortsetzen, aber verlangsamen. In den USA wurde im Sommer 2024 das zyklische Tief bei der Kerninflation, der Preisentwicklung ohne Energie und Nahrungsmittel, erreicht. Die Teuerung bleibt damit oberhalb des Inflationsziels der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Dies dürfte sich grundsätzlich zinsunterstützend am Rentenmarkt auswirken. Der Euro-Raum befindet sich hingegen später im Konjunkturzyklus und ist strukturell nicht so wachstumsstark wie die USA, weshalb die Europäische Zentralbank (EZB) von einem weiteren Rückgang der Preissteigerungen ausgehen dürfte. Mitte 2025 wird die Inflation dem EZB-Ziel von 2,0 % voraussichtlich nahe kommen.

Aus Sicht der Notenbanken sollte damit der Boden für eine Geldpolitik mit moderaten Zinssenkungen bereitet sein. Die Fed dürfte ihrem ersten Zinsschritt im September zwei weitere Senkungen bis zum Jahresende und zwei zusätzliche Schritte im ersten Quartal 2025 folgen lassen. Grund dafür ist die notwendige Rekalibrierung der Geldpolitik, da durch die gefallenen Inflationsraten die realen Zinsen – Nominalzins abzüglich der Inflation – deutlich angestiegen sind. Höhere Realzinsen belasten Unternehmen und Haushalte. Diesem Trend wollen die Zentralbanken entgegenwirken. Von der EZB erwarten die Volkswirte nach der Zinssenkung im Oktober, noch vier weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten bis Mitte 2025.

In Bezug auf die weitere Entwicklung an den Rentenmärkten dürfte mit einem leichten Anstieg bei den Renditen sicherer Staatsanleihen mit mittleren und längeren Laufzeiten zu rechnen sein. Die Renditen der Staatsanleihen mit kürzeren Laufzeiten sollten sich eher seitwärts bewegen. Mehr Potenzial ist bei Unternehmensanleihen guter Bonität zu erwarten. Deren Risikoaufschläge sind unverändert attraktiv und sollten vereinnahmt werden können. In Summe überwiegen nach Einschätzung von Union Investment die Chancen. Das Umfeld ist zwar nicht ohne Risiken, es bleibt aber insgesamt aussichtsreich.

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 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 Merkmalen 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 sowie Fortschritten bei den laufenden Projektentwicklungen finden Sie im Kapitel „Immobilienaktivitäten“ (siehe Seite 8) dieses Berichts.

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 / 2024 kam es, bedingt durch verstärkte Rückgaben von Anteilscheinen, zu einer kurzfristigen passiven Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestliquidität 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

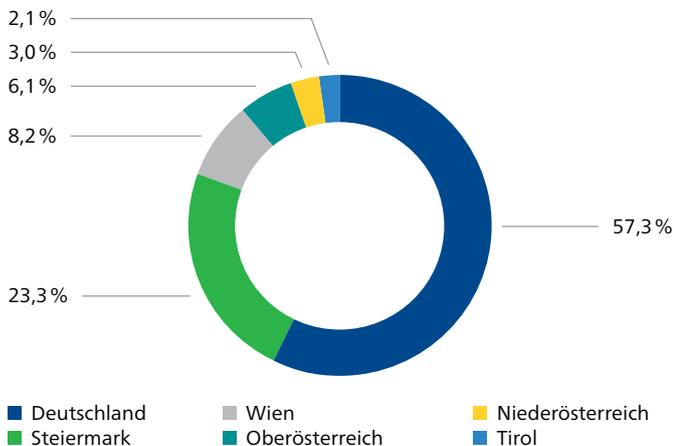
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

	Kurswert per 30.09.2023		Kurswert per 30.09.2024	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen)	1.118.157.833,78	88,37	993.313.257,43	97,59
Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten	1.118.132.895,22	88,37	993.285.953,36	97,59
Objekte direkt gehalten				
Österreich	209.331.119,27	16,55	171.762.097,04	16,88
Steiermark	66.791.487,46	5,28	64.751.751,94	6,36
Wien	78.710.392,68	6,22	41.668.876,36	4,09
Niederösterreich	26.700.000,00	2,11	29.300.000,00	2,88
Tirol	20.939.100,61	1,66	21.031.409,37	2,07
Oberösterreich	16.190.138,52	1,28	15.010.059,37	1,48
Deutschland	588.251.307,31	46,49	559.694.384,29	54,99
München	70.000.000,00	5,53	71.350.000,00	7,01
Wiesbaden	56.410.714,21	4,46	57.037.076,59	5,60
Rostock	50.482.941,19	3,99	48.291.705,64	4,74
Nürnberg	41.200.000,00	3,26	40.800.000,00	4,01
Hamburg	35.218.557,32	2,78	36.221.530,86	3,56
Heringsdorf	32.745.526,06	2,59	33.104.697,19	3,25
Düsseldorf	33.165.643,55	2,62	32.864.676,31	3,23
Stuttgart	38.738.963,54	3,06	30.666.979,31	3,01
Nürtingen	–	–	30.476.607,52	2,99
Eschborn	30.227.461,97	2,39	30.008.247,11	2,95
Gräfelfing	28.606.139,24	2,26	28.950.000,00	2,84
Hannover	25.800.000,00	2,04	25.800.000,00	2,54
Berlin	26.506.929,68	2,09	24.793.968,51	2,44
Dresden	21.979.036,75	1,74	22.645.487,60	2,23
Mainz	17.700.000,00	1,40	17.700.000,00	1,74
Oberhausen	14.444.309,83	1,14	15.086.490,45	1,48
Solingen	13.505.447,60	1,07	13.896.917,20	1,37
Burgwedel	51.519.636,37	4,07	0,00	0,00
Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung				
Deutschland	34.232.480,27	2,70	12.448.051,80	1,22
Unterföhring ¹	13.425.807,02	1,06	12.448.051,80	1,22
Nürtingen	20.806.673,25	1,64	0,00	0,00
Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften				
Österreich	286.317.988,37	22,63	249.381.420,23	24,50
Steiermark	168.188.624,35	13,29	166.541.601,48	16,36
Wien	72.221.583,81	5,71	38.418.965,33	3,78
Oberösterreich	45.907.780,21	3,63	44.420.853,42	4,36
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“. Im Hinblick auf den aktuell zu erwartenden Gesamtprojekterfolg wurde im August 2024 eine bilanzielle Vorsorge in Höhe von EUR 900.000,- eingestellt.

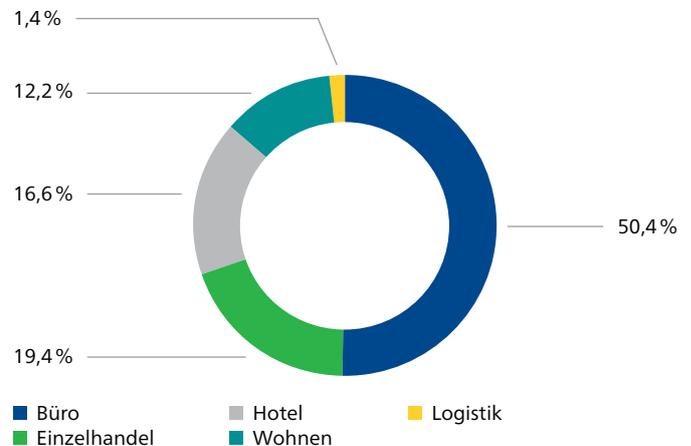
	Kurswert per 30.09.2023		Kurswert per 30.09.2024	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	1.118.157.833,78	88,37	993.313.257,43	97,59
Wertpapiere	100.556.108,45	7,95	46.938.120,18	4,61
Bankguthaben	99.560.871,95	7,87	127.456.081,29	12,52
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	5.027.302,51	0,40	4.856.708,44	0,48
Sonstige Vermögenswerte	21.509.811,28	1,70	20.925.658,76	2,06
Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften	2.950.519,30	0,23	9.911.834,09	0,97
Vermögen insgesamt	1.347.762.447,27	106,52	1.203.401.660,19	118,23
Fremdfinanzierungen*	-27.000.000,01	-2,13	-132.480.000,01	-13,02
Rückstellungen	-32.713.811,93	-2,59	-22.746.433,68	-2,23
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung	-15.450.372,48	-1,22	-17.931.136,56	-1,76
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.594.493,98	-0,13	-1.964.499,35	-0,19
Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.690.063,67	-0,45	-10.530.236,11	-1,03
Fondsvermögen	1.265.313.705,20	100,00	1.017.749.354,48	100,00
* dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG von		2,46		13,62

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	490,5 Mio.
Einzelhandel	188,6 Mio.
Hotel	162,0 Mio.
Wohnen	118,6 Mio.
Logistik	13,3 Mio.
Gesamt	973,0 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	101,95	128,01 ²
Ausschüttung am 15.12.2023 von EUR 2,00 entspricht 0,01991 Anteile ³		
Anteilwert am Ende des Rechnungsjahres in EUR	102,47	130,73
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung erworbene Anteile in EUR	104,51	131,22
Nettoertrag pro Anteil in EUR	2,56	3,21
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	2,51 %	2,51 %
	EUR	EUR
II. Gewinnermittlung		
a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)		
Zinserträge	3.521.849,44	
Wertpapiererträge	48.701,10	
Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung)	-2.444.703,74	
Verluste aus Wertpapieren	—	
Sonstiger Aufwand Barvermögen	-28.466,41	
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Darlehen	-140.469,29	
Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	4.275,86	
Ertragsausgleich	-256.237,78	704.949,18
b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)		
Mieterträge	45.226.486,86	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge	461.548,83	
Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	14.307.202,21	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	—	
Sonstige Erträge	1.704.688,24	
Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten	-3.966.694,88	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	-9.045.297,38	
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.861.440,50	
Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.731.521,39	
Zinsaufwand Fremdfinanzierungen Immobilien	-2.756.635,64	
Gebühren für Aufnahme und Löschung von Fremdfinanzierungen Immobilien	-663.052,74	
Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt)	-1.222.356,71	
Ertragsausgleich	-3.325.849,34	35.127.077,56
c) Aufwendungen		
Gebühr für Fondsverwaltung	-10.988.505,03	
Gebühr für Fondsadministration	-506.912,05	
Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften	-538.089,41	
Honorar Wirtschaftsprüfer	-155.808,60	
Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung)	-8.000,00	
Ertragsausgleich	1.130.883,00	-11.066.432,09
d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)		
Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ⁴	-2.007.356,49	
Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ⁴	-3.010.619,22	
Veräußerungsgewinne / -verluste	6.675.668,63	
Veräußerungsgewinne / -verluste transparente Grundstücks-Gesellschaften	-992.197,68	
Latente Steuern	471.831,51	
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	-4.546.871,59	
Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt		-3.409.544,84
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ⁵	681.908,99	681.908,99
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		22.037.958,80

	EUR	EUR	EUR
III. Ermittlung Fondsergebnis			
Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ⁵	-681.908,99		
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ⁶	5.655.445,54		
Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	-3.360.759,91		
Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁷	2.365,51		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	9.045.297,38		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	2.861.440,50		
Abgrenzung für Instandhaltungen	—		
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	-10.399.237,25		
Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen	—	3.122.642,78	
Fondsergebnis gesamt (01.10.2023–30.09.2024)			25.160.601,58
IV. Entwicklung des Fondsvermögens			
Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (11.270.532 Anteile)		1.265.313.705,20	
Ausschüttung		-12.649.330,00	
KESt-Auszahlung		-2.021.643,49	
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		-258.053.978,81	
Fondsergebnis gesamt		25.160.601,58	
Fondsvermögen am 30.09.2024 (8.949.437 Anteile)			1.017.749.354,48
V. Verwendungs- / Herkunftsrechnung			
Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG	22.037.958,80		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	21.894.478,68		
Gewinnübertrag auf Substanz	—		
Ausschüttungsfähiger Gewinn		43.932.437,48	
Übertrag von Substanz		—	
Ausschüttungsfähiger Betrag		43.932.437,48	
Ausschüttung am 16.12.2024 für 5.385.721 Ausschüttungsanteile zu je EUR 2,1000	-11.310.014,10		
KESt-Auszahlung am 16.12.2024 für 3.563.716 Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,1607	-572.689,16		
Wiederveranlagung für 3.563.716 Thesaurierungsanteile zu je EUR 2,6649	-9.497.096,66		
Ausschüttung / KESt-Auszahlung / Wiederveranlagung		-21.379.799,92	
Gewinnvortrag in die Folgeperiode			22.552.637,56

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

² Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 12.12.2023 (Ex-Tag) EUR 128,14.

³ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 12.12.2023 (Ex-Tag) EUR 100,43.

⁴ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 9.474.216,96, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 10.917.162,76, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 1.200.000,00, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 4.210.619,22.

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

⁶ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere EUR 5.655.445,54, 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	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2024 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Österreich						
1	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	39.590.992,81	41.600.000,00	68.876,36	41.668.876,36	4,09
2	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	2,88
3	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	13.250.000,00	14.950.000,00	60.059,37	15.010.059,37	1,48
4	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“	21.509.185,52	20.900.000,00	131.409,37	21.031.409,37	2,07
5	8020 Graz, Europaplatz 20	21.840.000,00	22.550.000,00	170.489,31	22.720.489,31	2,23
6	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	13.162.672,89	15.150.000,00	436.562,48	15.586.562,48	1,53
7	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	26.155.943,39	24.700.000,00	1.744.700,15	26.444.700,15	2,60
Summe Österreich		157.251.080,76	169.150.000,00	2.612.097,04	171.762.097,04	16,88
Deutschland						
8	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	21.611.284,67	22.000.000,00	645.487,60	22.645.487,60	2,23
9	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	26.525.783,78	23.250.000,00	1.543.968,51	24.793.968,51	2,44
10	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	32.000.000,00	30.750.000,00	2.354.697,19	33.104.697,19	3,25
11	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	47.535.000,00	45.450.000,00	2.841.705,64	48.291.705,64	4,74
12	21073 Hamburg, Am Wall 1	14.339.341,07	18.100.000,00	0,00	18.100.000,00	1,78
13	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	17.200.000,00	17.950.000,00	171.530,86	18.121.530,86	1,78
14	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	21.539.901,73	25.800.000,00	0,00	25.800.000,00	2,54
15	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	29.634.348,71	32.300.000,00	564.676,31	32.864.676,31	3,23
16	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	10.991.430,10	13.300.000,00	596.917,20	13.896.917,20	1,37
17	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	16.257.814,67	14.350.000,00	736.490,45	15.086.490,45	1,48
18	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	15.415.988,36	17.700.000,00	0,00	17.700.000,00	1,74
19	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	10.850.000,00	12.900.000,00	0,00	12.900.000,00	1,27
20	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“	40.478.236,46	43.900.000,00	237.076,59	44.137.076,59	4,33
21	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	31.780.183,15	28.550.000,00	1.458.247,11	30.008.247,11	2,95
22	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	27.976.287,50	29.700.000,00	966.979,31	30.666.979,31	3,01
23	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	28.800.067,04	28.100.000,00	2.376.607,52	30.476.607,52	2,99
24	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	29.555.000,00	42.200.000,00	0,00	42.200.000,00	4,15

Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2024 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Deutschland						
25	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	26.453.315,34	29.150.000,00	0,00	29.150.000,00	2,86
26	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	23.055.000,00	28.950.000,00	0,00	28.950.000,00	2,84
27	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	4,01
Summe Deutschland		509.474.430,45	545.200.000,00	14.494.384,29	559.694.384,29	54,99
Immobilien – Grundstücke in Bebauung						
Deutschland						
28	85774 Unterföhring, Betastraße 11 ³	17.188.857,63	12.225.131,21	222.920,59	12.448.051,80	1,22
Summe Deutschland		17.188.857,63	12.225.131,21	222.920,59	12.448.051,80	1,22
Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften						
Österreich						
29	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“ (Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG)	19.979.835,63	19.900.000,00	140.521,52	20.040.521,52	1,97
30	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG)	18.172.930,82	18.150.000,00	228.443,81	18.378.443,81	1,81
31	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG)	46.003.525,42	43.950.000,00	470.853,42	44.420.853,42	4,36
32	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	397.554,04	41.997.554,04	4,12
33	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	60.115.248,82	58.850.000,00	1.198.498,82	60.048.498,82	5,90
34	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „HATRIC Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG)	15.707.131,48	16.350.000,00	324.042,25	16.674.042,25	1,64
35	8230 Hartberg, Im Hatric 11 - 12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG)	44.845.424,22	47.600.000,00	221.506,37	47.821.506,37	4,70
Summe Österreich		246.449.359,52	246.400.000,00	2.981.420,23	249.381.420,23	24,50
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften						
Österreich						
36	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					993.313.257,43	97,59

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

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

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

II. Wertpapiere, Investmentzertifikate								
ISIN	Wertpapier- bezeichnung	Währung / Stück / Nom.	Käufe / Zukäufe im Berichts- zeitraum	Verkäufe / Abgänge im Berichts- zeitraum	Bestand 30.09.2024 Stück / Nom.	Kurs / Stück / Nom.	Kurswert EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Investmentzertifikate								
LU1602092758	UniRent Kurz URA	Stück	–	600.670	487.011	96,38	46.938.120,18	4,61
Summe Investmentzertifikate							46.938.120,18	4,61
Summe Wertpapiere							46.938.120,18	4,61

III. Bankguthaben			EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
EUR-Guthaben			9.278.859,84	0,91
Tagesgeld- / Festgeld- / Termineinlagen			117.726.069,00	11,57
Kautionen			451.152,45	0,04
Summe Bankguthaben			127.456.081,29	12,52

IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			4.856.708,44	0,48
Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			4.856.708,44	0,48

V. Sonstige Vermögenswerte			EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen			19.334.616,24	1,91
Zinsansprüche aus Bankguthaben			149.411,67	0,01
Vorlaufkosten für bevorstehende Objektakquisitionen			0,00	0,00
Sonstige Forderungen			1.441.630,85	0,14
Summe sonstige Vermögenswerte			20.925.658,76	2,06

VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			9.911.834,09	0,97
Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			9.911.834,09	0,97

VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fremdfinanzierung ¹	-132.480.000,01	-13,02
Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen	-8.612.577,21	-0,85
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau	-4.486.751,48	-0,43
Rückstellung Objektsteuern	-5.665.639,55	-0,56
Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland	-3.363.382,16	-0,33
Rückstellung Objektverwaltung	-92.909,63	-0,01
Rückstellung Rechtsverfahren	-250.423,65	-0,02
Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung	-156.200,00	-0,02
Rückstellungen sonstige	-118.550,00	-0,01
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-17.593.665,35	-1,73
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.964.499,35	-0,19
Kautionen	-337.471,21	-0,03
Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	-175.122.069,60	-17,20

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	-129.369,73	-0,01
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-10.400.866,38	-1,02
Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-10.530.236,11	-1,03

IX. Fondsvermögen			
	Stück	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fondsvermögen gesamt		1.017.749.354,48	100,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	5.385.721		
Umlaufende Thesaurierungsanteile	3.563.716		
Umlaufende Anteile gesamt	8.949.437		
Rechenwert je Ausschüttungsanteil		102,47	
Rechenwert je Thesaurierungsanteil		130,73	

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

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

Position	30.09.2023	30.09.2024	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierung	-27.000.000,01	-132.480.000,01	-105.480.000,00
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-14.917.222,19	-17.593.665,35	-2.676.443,16
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.690.063,67	-10.530.236,11	-4.840.172,44
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.594.493,98	-1.964.499,35	-370.005,37
Kautionen	-533.150,29	-337.471,21	195.679,08

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 2024

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süschetz

DI Jenni Wenkel MRICS

Mag. Petia Zeiringer

5 Immobilienbestand

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² ¹	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % ²	Kaufpreis in EUR	Anschaffungsnebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
1	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	2008	2014–2015	B	10.060	15.780	185	99,9	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	16.010	517	100,0	21.742.286	1.620.684	192.333	
3	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	2002	2015	B	3.817	7.476	176	74,8	13.250.000	801.523	132.000	
4	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“	2011	2015	H	2.227	6.326	57	100,0	21.509.186	1.574.653	175.000	
5	8020 Graz, Europaplatz 20	1997	2015	B	3.459	11.214	136	97,7	21.840.000	2.044.442	217.900	
6	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	1975	2017–2018	B	6.145	6.159	110	99,8	13.162.673	1.258.218	131.127	
7	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	2023	2022–2023	B	1.466	6.249	67	100,0	26.155.943	1.991.688	257.925	
Deutschland												
8	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	
9	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	2011	2021–2022	E	8.971	5.943	91	100,0	26.525.784	2.126.592	261.228	
10	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	
11	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	
12	21073 Hamburg, Am Wall 1	2004	2007	B	4.691	7.025	120	95,6	14.339.341	1.426.472	143.955	
13	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	1998	2015	B	4.915	10.315	217	88,1	17.200.000	1.474.699	172.000	
14	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	2003	2006	B	8.605	11.551	183	95,9	21.539.902	1.796.127	211.850	
15	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	2005 / 2015	2016–2017 / 2020	B	5.531	11.087	155	97,5	29.634.349	2.502.429	290.618	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwahrung, 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	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	243.368	1.451.050	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	48.748.425	100,0	Ertragswertverfahren	
2	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.528.677	3.539.500	44.208	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	26.866.498	100,0	Ertragswertverfahren Ertragswertverfahren	
3	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	137.433	641.525	—	—	—	—	28.617.598	100,0	Ertragswertverfahren	
4	Akonto-Einhebung und z.T. Direktverrechnung	98.656	662.880	17.841	—	—	—	22.727.700	100,0	Ertragswertverfahren	
5	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	281.073	5.733.250	—	—	—	—	42.217.579	100,0	Ertragswertverfahren	
6	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	1.561.157	1.991.000	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26,0 Mio.	24.846.396	100,0	Ertragswertverfahren	
7	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	76.273	100.000	—	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 42,0 Mio.	20.347.177	100,0	Ertragswertverfahren	
8	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	33.883	200.000	27.182	—	—	Grundschild über EUR 9,4 Mio.	12.219.231	100,0	Ertragswertverfahren	
9	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	109.759	260.197	42.052	—	—	Grundschild über EUR 10,6 Mio.	18.148.274	100,0	Ertragswertverfahren	
10	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	15.000	15.861	—	—	—	47.502.935	100,0	Ertragswertverfahren	
11	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	97.110	236.000	77.293	—	—	Grundschild über EUR 19,5 Mio.	39.554.797	100,0	Ertragswertverfahren	
12	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	163.478	1.788.228	65.526	—	—	Grundschild über EUR 7,0 Mio.	26.424.730	100,0	Ertragswertverfahren	
13	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.492.801	1.583.177	69.271	—	—	—	37.226.821	100,0	Ertragswertverfahren	
14	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	237.454	2.235.533	41.289	—	—	Grundschild über EUR 11,0 Mio.	26.936.203	100,0	Ertragswertverfahren	
15	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.618.771	2.417.291	72.118	—	—	Grundschild über EUR 18,0 Mio.	40.150.595	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	Anschaffungs- nebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Deutschland												
16	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	2013	2019–2020	LG	21.101	10.671	72	100,0	10.991.430	1.083.388	109.614	
17	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	
18	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	2003	2006	B	5.335	7.931	156	92,0	15.415.988	1.245.575	154.160	
19	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	2003	2005	B	4.100	5.396	87	92,0	10.850.000	609.234	108.500	
20	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	2.007.369	542.633	
21	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	
22	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	
23	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34– 36, „Nürtinger Tor“	1971 / 2024	2022–2024	E	4.401	9.235	61	99,2	28.800.067	2.564.935	287.990	
24	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	2002	2004–2005	B	5.644	11.390	162	75,1	29.555.000	2.159.848	295.000	
25	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	
26	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	2009	2014	B	4.161	9.399	150	100,0	23.055.000	1.271.695	230.000	
27	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												
28	85774 Unterföhring, Betastraße 11	2000 / 2016	2016	–	5.649	–	95	–	17.188.858	1.021.722	171.000	
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
29	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“	2012	2016	B	3.627	8.049	76	89,8	19.979.836	632.395	198.934	
30	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkargasse 4, „HS 17“	2021	2018–2019	W	2.445	5.080	48	98,7	18.172.931	360.519	181.729	
31	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	2006 / 2019	2019–2020	E	47.000	15.402	612	97,2	46.003.525	855.029	444.434	

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	26.590	422.500	15.623	—	—	Grundschild über EUR 5,7 Mio.	10.575.858	100,0	Ertragswertverfahren	
17	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	14.243	260.000	10.222	—	—	—	11.757.691	100,0	Ertragswertverfahren	
18	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	600.909	944.394	57.984	—	—	Grundschild über EUR 7,5 Mio.	22.799.426	100,0	Ertragswertverfahren	
19	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	501.364	813.772	38.243	—	—	Grundschild über EUR 5,5 Mio.	14.551.523	100,0	Ertragswertverfahren	
20	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	267.327	1.190.000	80.933	—	—	—	39.684.926	100,0	Ertragswertverfahren	
21	—	11.803	200.000	39.883	—	—	—	20.857.587	100,0	Ertragswertverfahren	
22	—	25.336	456.568	18.830	—	—	—	24.846.129	100,0	Ertragswertverfahren	
23	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	63.576	274.000	57.414	—	—	—	24.707.150	100,0	Ertragswertverfahren	
24	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	433.202	2.055.152	50.403	—	—	—	52.637.003	100,0	Ertragswertverfahren	
25	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	305.967	1.958.002	35.700	—	—	—	55.123.797	100,0	Ertragswertverfahren	
26	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	199.825	2.560.824	38.013	—	—	—	44.969.746	100,0	Ertragswertverfahren	
27	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	189.295	1.178.600	79.033	—	—	Grundschild über EUR 13,0 Mio.	66.639.458	100,0	Ertragswertverfahren	
28	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	2.023	—	16.182	—	—	Grundschild über EUR 5,7 Mio.	26.310.551	100,0	Ertragswertverfahren	
29	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	667.500	—	—	—	—	26.867.420	100,0	Ertragswertverfahren	
30	—	—	238.102	—	—	—	—	16.427.576	100,0	Ertragswertverfahren	
31	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	1.060.071	—	—	—	—	29.194.747	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	
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
32	8020 Graz, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“	1880–1890 / 2015 / 2018	2018 / 2019	W	5.264	14.265	72	95,3	41.625.263	922.586	415.957	
33	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	2022	2019–2020	W	8.670	16.645	172	85,4	60.145.249	1.529.990	601.152	
34	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	
35	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 %		
32	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	813.000	—	—	—	—	50.052.529	100,0	Ertragswertverfahren	
33	—	—	437.656	—	—	—	—	48.653.709	100,0	Ertragswertverfahren	
34	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	353.931	—	—	—	—	14.060.368	100,0	Ertragswertverfahren	
35	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	522.859	—	—	—	—	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 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													
36	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 Rechenschaftsbericht 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													
29	Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 291859 f Erwerbsjahr: 2016	1.000.000	Kom- man- ditist	100,00	19.979.836	632.395	20.040.522	661.056	-222.045	—	—	20.339.011	„Doppio Offices“, Rinnböckstraße 3, 1030 Wien
30	HS 17 Favoriten GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 486219 d Erwerbsjahr: 2019	3.000	Kom- man- ditist	100,00	18.172.931	360.519	18.378.444	534.215	-361.345	—	—	18.322.870	„HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmgasse 4, 1100 Wien
31	Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 485747 i Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kom- man- ditist	100,00	45.003.525	855.029	44.420.853	887.275	-91.599	—	—	44.745.677	„Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels
32	Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 378212 w Erwerbsjahr: 2019	10.000	Kom- man- ditist	100,00	41.625.263	922.586	41.997.554	1.132.071	-548.505	—	—	42.183.566	„Styria Center“, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz
33	SUPERBEE GmbH & Co KG, Schottenring 16, 1010 Wien FN 502591 f Erwerbsjahr: 2020	3.000	Kom- man- ditist	100,00	60.115.249	1.529.990	60.048.499	1.668.229	-1.602.396	—	—	58.915.833	Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a, 8020 Graz
34	HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 523762 p Erwerbsjahr: 2020	1.000	Kom- man- ditist	100,00	15.707.131	546.059	16.820.853	417.352	-99.713,92	—	—	16.667.638	„Hatric Q2“, Im Hatric 1, 2, 8230 Hartberg
35	HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 454418 m Erwerbsjahr: 2017	35.000	Kom- man- ditist	100,00	44.845.424	938.886	47.821.506	1.234.678	-217.026	—	—	48.617.652	„HATRIC Einkaufs- park Hartberg“, Im Hatric 11-12, 8230 Hartberg
37	EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 482223 b Erwerbsjahr: 2018	2.500	Kom- man- ditist	100,00	0	0	0	8.233.665	-7.258.236	—	—	975.429	* siehe Hinweis unten

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

6 Steuerliche Behandlung

Steuerliche Behandlung je Ausschüttungsanteil

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

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1						
ISIN: AT0000632195						
Rechnungsjahr: 01.10.2023 – 30.09.2024						
Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
1. Fondsergebnis der Meldeperiode	1,9642	1,9642	1,9642	1,9642	1,9642	1,9642
1.1 Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvorträge	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472
1.2 Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,0114	2,0114	2,0114	2,0114	2,0114	2,0114
1.3 AIF-Ergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2. Zuzüglich						
2.3 Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0851	0,0851	0,0851	0,0851	0,0851	0,0851
2.6 Nicht verrechenbare Aufwände und Verluste aus Kapitalvermögen (Vortrag auf neue Rechnung)	0,0472	0,0472	0,0472	0,0472	0,0472	0,0472
3. Abzüglich						
3.4.4 Gemäß DBA steuerfreie Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 % (inkl. zu verrechnender Saldo der gem. § 40 Abs. 5 ImmoInvFG zu verteilenden Bewertungsdifferenzen)	-0,0099	-0,0099	-0,0099	-0,0099	-0,0099	-0,0099
3.4.6 Gemäß DBA steuerfreie Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,6483	1,6483	1,6483	1,6483	1,6483	1,6483
3.4.7 Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,6384	1,6384	1,6384	1,6384	1,6384	1,6384
3.6 Erst bei Ausschüttung in Folgejahren bzw. bei Verkauf der Anteile steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 sowie § 27b Abs. 3 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000				0,0000
4. Steuerpflichtige Einkünfte³	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580
4.1 Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580		
4.2 Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4580	0,4580
4.2.1 Nicht endbesteuerte Einkünfte inkl. Einkünfte aus der Veräußerung von Schachtelbeteiligungen – davon Basis für die „Zwischensteuer“ (§ 22 Abs. 2 KStG)						0,4580
4.3 In den steuerpflichtigen Einkünften enthaltene Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 des laufenden Jahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5. Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt, ausgenommen an die Meldestelle bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000
5.4 In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0886	0,0886	0,0886	0,0886	0,0886	0,0886
5.5 Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis ohne Berücksichtigung von Verlustvorträgen und Quellensteuern	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472	-0,0472
5.6 Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000

Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
6. Korrekturbeträge⁴						
6.1 Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig oder DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) inkl. abgeführter oder erstatteter QuSt. ⁵	2,0089	2,0089	2,0089	2,0089		2,0089
6.2 Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten ⁶	2,1000	2,1000	2,1000	2,1000		2,1000
7. Ausländische Erträge, ausgenommen DBA-befreit						
7.2 Zinsen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10. Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen³						
10.1 Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei und nicht laufende Erträge aus Kryptowährungen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.5 Immobilienerträge (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen [intransparenten] Grundstücks-Gesellschaften)	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580
10.7 Aufwertungsgewinne Immobilien (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.13 Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580	0,4580
10.15 KESt-pflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12. Österreichische KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird						
12.1 KESt auf Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.6 KESt auf Immobilienerträge	0,1260	0,1260	0,1260	0,1260	0,1260	0,1260
12.8 KESt auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15. Angaben für beschränkt steuerpflichtige Anteilsinhaber						
15.1 KESt auf Zinsen gemäß § 98 Z.5 lit.e EStG 1988 (für beschränkt steuerpflichtige Anleger)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
16. Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung						
16.2 Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937) Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären	0,4580	0,4580				
16.4 Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	-0,0911	-0,0911				

¹ PA = Privatanleger.

² BV = Betriebsvermögen.

³ Bei juristischen Personen und Stiftungen sind die gem. Punkt 2.15 hochgerechneten Werte in der Steuererklärung den steuerpflichtigen Einkünften hinzuzurechnen.

⁴ Für Zwecke der Vermeidung einer Doppelbesteuerung erhöhen AG-Erträge die Anschaffungskosten, Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten des Fondsanteils. Die AK-Korrekturwerte werden bei Kundendepots, die der KESt unterliegen, vom depotführenden Kreditinstitut berücksichtigt.

⁵ Umfasst keine AIF-Einkünfte, diese sind im Wege der Veranlagung zu korrigieren. Korrekturbetrag für betriebliche Anleger umfasst nicht nur KESt-pflichtige, sondern sämtliche im Betriebsvermögen steuerpflichtigen Beträge aus Kapitalvermögen (ohne AIF-Einkünfte). Erhöht die Anschaffungskosten.

⁶ Umfasst auch AIF-Einkünfte. Vermindert die Anschaffungskosten.

Steuerliche Behandlung je Thesaurierungsanteil

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

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1						
ISIN: AT0000A0S392						
Rechnungsjahr: 01.10.2023 – 30.09.2024						
Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
1. Fondsergebnis der Meldeperiode	2,5059	2,5059	2,5059	2,5059	2,5059	2,5059
1.1 Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvorträge	-0,0602	-0,0602	-0,0602	-0,0602	-0,0602	-0,0602
1.2 Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,5661	2,5661	2,5661	2,5661	2,5661	2,5661
1.3 AIF-Ergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2. Zuzüglich						
2.3 Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,1085	0,1085	0,1085	0,1085	0,1085	0,1085
2.6 Nicht verrechenbare Aufwände und Verluste aus Kapitalvermögen (Vortrag auf neue Rechnung)	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602
3. Abzüglich						
3.4.4 Gemäß DBA steuerfreie Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 % (inkl. zu verrechnender Saldo der gem. § 40 Abs. 5 ImmoInvFG zu verteilenden Bewertungsdifferenzen)	-0,0126	-0,0126	-0,0126	-0,0126	-0,0126	-0,0126
3.4.6 Gemäß DBA steuerfreie Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,1029	2,1029	2,1029	2,1029	2,1029	2,1029
3.4.7 Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,0903	2,0903	2,0903	2,0903	2,0903	2,0903
3.6 Erst bei Ausschüttung in Folgejahren bzw. bei Verkauf der Anteile steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000				0,0000
4. Steuerpflichtige Einkünfte³	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843
4.1 Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843		
4.2 Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5843	0,5843
4.2.1 Nicht endbesteuerte Einkünfte inkl. Einkünfte aus der Veräußerung von Schachtelbeteiligungen – davon Basis für die „Zwischensteuer“ (§ 22 Abs. 2 KStG)						0,5843
4.3 In den steuerpflichtigen Einkünften enthaltene Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 des laufenden Jahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5. Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt, ausgenommen an die Meldestelle bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607
5.4 In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5.5 Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis ohne Berücksichtigung von Verlustvorträgen und Quellensteuern	2,3452	2,3452	2,3452	2,3452	2,3452	2,3452
5.6 Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607

Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
6. Korrekturbeträge⁴						
6.1 Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig oder DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) inkl. abgeführter oder erstatteter QuSt. ⁵	2,5630	2,5630	2,5630	2,5630		2,5630
6.2 Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten ⁶	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607		0,1607
7. Ausländische Erträge, ausgenommen DBA-befreit						
7.2 Zinsen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10. Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen³						
10.1 Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei und nicht laufende Erträge aus Kryptowährungen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.5 Immobilienerträge (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen [intransparenten] Grundstücks-Gesellschaften)	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843
10.7 Aufwertungsgewinne Immobilien (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
10.13 Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843	0,5843
10.15 KESt-pflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12. Österreichische KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird						
12.1 KESt auf Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12.6 KESt auf Immobilienerträge	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607	0,1607
12.8 KESt auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15. Angaben für beschränkt steuerpflichtige Anteilsinhaber						
15.1 KESt auf Zinsen gemäß § 98 Z.5 lit.e EStG 1988 (für beschränkt steuerpflichtige Anleger)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
16. Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung						
16.2 Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937) Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären	0,5843	0,5843				
16.4 Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	2,4023	2,4023				

¹ PA = Privatanleger.

² BV = Betriebsvermögen.

³ Bei juristischen Personen und Stiftungen sind die gem. Punkt 2.15 hochgerechneten Werte in der Steuererklärung den steuerpflichtigen Einkünften hinzuzurechnen.

⁴ Für Zwecke der Vermeidung einer Doppelbesteuerung erhöhen AG-Erträge die Anschaffungskosten, Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten des Fondsanteils. Die AK-Korrekturwerte werden bei Kundendepots, die der KESt unterliegen, vom depotführenden Kreditinstitut berücksichtigt.

⁵ Umfasst keine AIF-Einkünfte, diese sind im Wege der Veranlagung zu korrigieren. Korrekturbetrag für betriebliche Anleger umfasst nicht nur KESt-pflichtige, sondern sämtliche im Betriebsvermögen steuerpflichtigen Beträge aus Kapitalvermögen (ohne AIF-Einkünfte). Erhöht die Anschaffungskosten.

⁶ Umfasst auch AIF-Einkünfte. Vermindert die Anschaffungskosten.

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 ImmoInvFG iVm AIFMG, bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30.09.2024, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) 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 30.09.2023 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 ImmoInvFG 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 ImmoInvFG 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 ImmoInvFG 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 Prüfungsnachweise, 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 Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wien, am 19. Dezember 2024

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	95,60 %
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	109,90 % (12.06.2024)
Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode)	200,00 %
Höchster Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode) im Rechnungsjahr	119,72 % (31.07.2024)
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 Finanzprodukten

Name des Produkts: immofonds 1

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299009RUTKNMW4WEV79

Ökologische und / oder soziale Merkmale

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.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt : _____ % <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind 	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische / soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 14,98% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt : _____ %	<input type="checkbox"/> 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?

Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielsweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung kann bei Investitionen in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nicht bewertet werden. Sie kann sich jedoch u. a. daran bemessen, ob und inwieweit die Käufer, Verkäufer oder die Mieter der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

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. 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 wurden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt. Da für das Sondervermögen überwiegend Immobilien und

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben wurden, konnten bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Jedoch wurden solche Verfahren bei den Käufern, Verkäufern und der Mieterauswahl berücksichtigt.

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.

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 Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, 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 „Gebäudeautomation“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ 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 und 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 Investitionsentscheidung.

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 1.10.2023 bis 30.9.2024	
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

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 Fondsmangement 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 Fondsma-

nagement 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 berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geografische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 1,5 °C- oder 2 °C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 °C oder 2 °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 2 °C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2 °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 Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. 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 Portfoliodurchschnitt 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 Ver-

zug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2022 berichtet, die Daten aus dem Jahr 2023 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum 1.10.2023 bis 30.9.2024

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,99
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	27,00

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 zu vorangegangenen Zeiträumen abgeschnitten haben.

Berichtszeitraum 1.10.2022 bis 30.9.2023

Nachhaltigkeitsindikator

Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,86
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	-4,35 %
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg / m ² / Jahr	28,97
Vergleich zu aktuellem Geschäftsjahr	7,31 %

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 dem 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 vermied.

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 erfüllen.

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 Niedrigenergiegebäude 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 5.000m², 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, Klimaanlage oder kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen von mehr als 290 Kilowatt) handelte, wurde geprüft, ob es durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben wird.

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

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.

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 dienen 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 verstoßen.

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 beigefügt.

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 Prozent 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 wurden in acht Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 26 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in neun Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.



Die Liste umfasst die Investitionen, auf die **der größte Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 1.10.2023 bis 30.9.2024.

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	Immobilien	5,50	Österreich
Hartberg, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	Immobilien	4,37	Österreich
Rostock, „Hanse Trio Rostock“	Immobilien	4,21	Deutschland
Wels, „Welas Park“	Immobilien	4,13	Österreich
Wiesbaden, „K3“, „K5“, „K7“	Immobilien	4,06	Deutschland
München, „Leopold Center“	Immobilien	3,91	Deutschland
Graz, „Styria Center“	Immobilien	3,85	Österreich
Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	Immobilien	3,85	Österreich
Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	Immobilien	3,78	Deutschland
Düsseldorf, „Global Gate III“	Immobilien	2,99	Deutschland
Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	Immobilien	2,90	Deutschland
Stuttgart, „STEP 8.3“	Immobilien	2,79	Deutschland
St. Pölten, „Traisen Center“	Immobilien	2,71	Österreich
München, „MedNord“	Immobilien	2,70	Deutschland
Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	Immobilien	2,68	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 / soziale Merkmale“).

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

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 / soziale Merkmale“ betrifft das Immobilienvermögen (Fondsvermögen [netto]) 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.

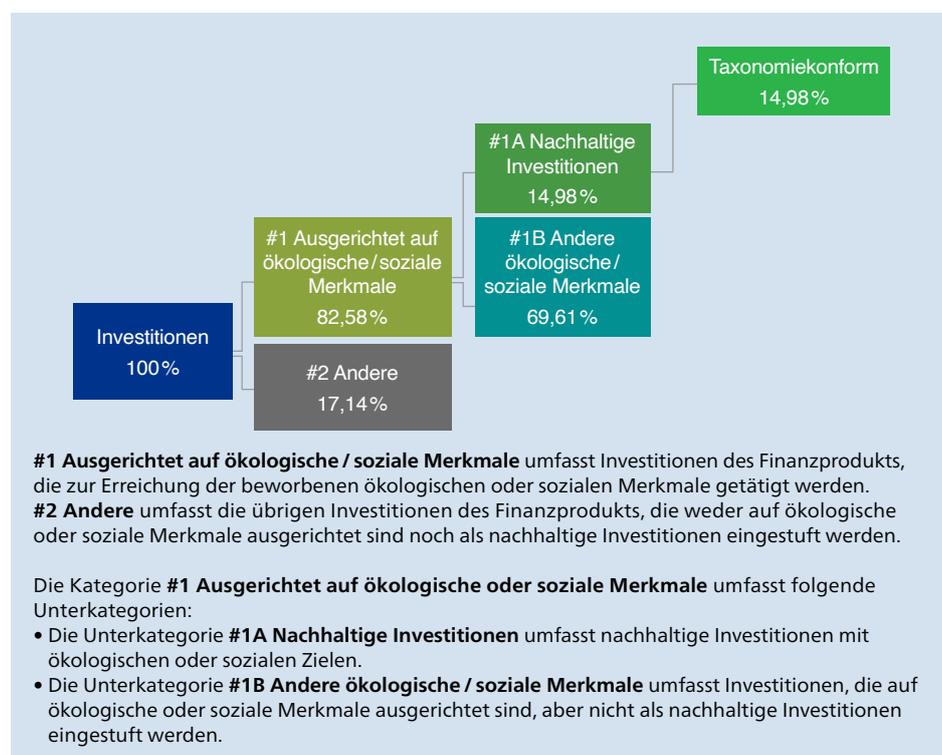
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Sondervermögens mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Bei deren Erwerb werden Nachhaltigkeitsmerkmale aktuell nicht berücksichtigt.

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

Die Kategorie „#1B Andere ökologische / soziale Merkmale“ umfasst alle Vermögensgegenstände des Immobilienfonds (Fondsvermögen [brutto]), die keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz gemäß der Taxonomie-Verordnung leisteten und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.

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

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 (Fondsvermögen [netto] in #1 und #2 bzw. Fondsvermögen [brutto] in #1A und #1B) lassen sich die Kennzahlen nur bedingt miteinander vergleichen.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Sektor	Anteil am Fondsvermögen
Immobilien	82,58%
Finanzsektor	4,61%
Liquidität / Kasse	12,53%

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.



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 beitragen 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.

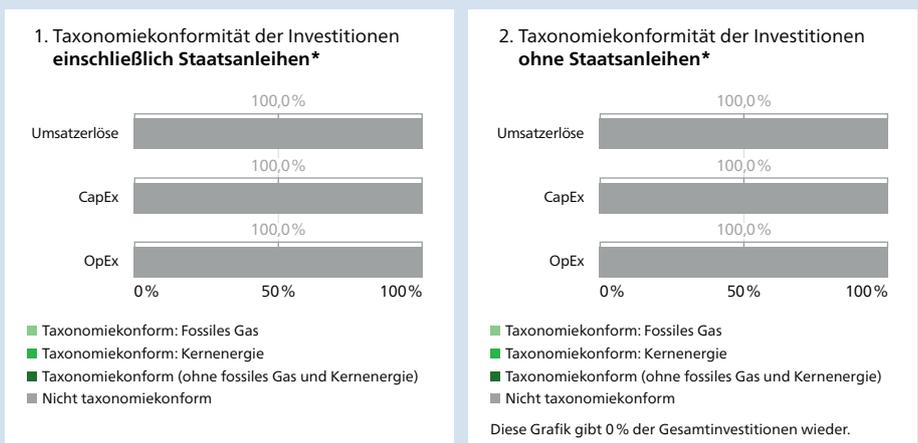
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie investiert?

- Ja: In fossiles Gas In Kernenergie
 Nein

Taxonomekonforme 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-taxonomekonformen 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.



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

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend 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 u. a. Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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 allein 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 14,98 % an taxonomiekonformen Investitionen auf.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und / oder sozialen Merkmale im Immobilienvermögen wurden im Berichtszeitraum weder ermöglichende 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 %
1.10.2023 – 30.9.2024	14,98	0,00
1.10.2022 – 30.9.2023	17,40	16,15



Welche Investitionen fielen unter „Andere“, 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 beitragen, wurden außerdem technische Kontrollmechanismen implementiert.

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 30.9.2024 betrug der durchschnittliche SI-Check-Score auf Portfolioebene 2,99 (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. Des Weiteren 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, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z. B. Tankstellen) getätigt.

Zum Geschäftsjahresende des Immobilienfonds lag für fünf Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem aktuellen CRREM 2 °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 wurden in acht Gebäuden neue Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme installiert. Insgesamt verfügen derzeit somit 26 Immobilien des Fonds über Energy Performance Monitoring & Assessment Systeme. Eine kontinuierliche detaillierte Analyse konnte in neun Gebäuden des Sondervermögens durchgeführt werden.

Mit der Erstellung von vier gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2 °C-Klimapfads notwendig sind.

Im Rahmen des Investitionsprozesses wurden Immobilienverkäufer sowie Mieter der angedachten Immobilienkäufe grundsätzlich einem Prüfprozess unterzogen, der kontroverse Geschäftspraktiken oder Geschäftsfelder, z. B. im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (bspw.: kontroverse Waffen) aufzeigt. Wurde eine entsprechende Auffälligkeit angezeigt, erfolgte kein Immobilienankauf.

Im Rahmen der Bestandsverwaltung wurden bei Neu- und Anschlussvermietungen die Mieter grundsätzlich einem Prüfprozess unterzogen, der kontroverse Geschäftspraktiken oder Geschäftsfelder, z. B. im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact (bspw.: kontroverse Waffen) aufzeigt. Wurde eine entsprechende Auffälligkeit angezeigt, erfolgte keine Neu- bzw. Anschlussvermietung.

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 (ImmoInvFG) 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 verbriefen 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 ImmoInvFG, 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 ImmoInvFG 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 sanierten 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 ImmoInvFG bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG 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 ImmoInvFG 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, Kommunal-schuldverschreibungen 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 Erträgen 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 ImmoInvFG 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 ImmoInvFG 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 überprüfbar 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 ImmoInvFG 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 Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilhaber 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 auszusahlen.

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 (Ausschütter)

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 ImmoInvFG ermittelter Betrag auszusahlen, 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 ImmoInvFG.

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 verringerter 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 Internetseite 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 EWR

- 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 Brasileira 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)

Wels, „Welas Park“



Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“



München, „Leopold Center“



Rostock, „Hanse Trio Rostock“







Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

Deutschland	21
Österreich	14

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



