

immofonds 1

Halbjahresbericht zum 31.03.2023



Halbjahresbericht¹

des immofonds 1 zum 31. März 2023

Inhalt

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

¹ Zeitraum 01.10.2022–31.03.2023

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

Titelfoto: Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a

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
Mag. Monika Geppl

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Grundkapital

EUR 5.000.000,-

2 immofonds 1

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

Halbjahresbericht über das Geschäftshalbjahr vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023

| | | |
|--------------------|---|---------------------------|
| ISIN: AT0000632195 | Ausschütter | Aufledgedatum: 22.03.2004 |
| ISIN: AT0000A05392 | 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 | 16. Änderung am 30.03.2011 | 31. Änderung am 18.02.2016 | 46. Änderung am 29.01.2018 |
| 2. Änderung am 17.10.2006 | 17. Änderung am 31.05.2011 | 32. Änderung am 17.03.2016 | 47. Änderung am 28.09.2018 |
| 3. Änderung am 29.12.2006 | 18. Änderung am 30.06.2011 | 33. Änderung am 14.06.2016 | 48. Änderung am 29.01.2019 |
| 4. Änderung am 15.03.2007 | 19. Änderung am 31.10.2011 | 34. Änderung am 30.06.2016 | 49. Änderung am 14.03.2019 |
| 5. Änderung am 25.09.2007 | 20. Änderung am 29.03.2012 | 35. Änderung am 26.08.2016 | 50. Änderung am 29.01.2020 |
| 6. Änderung am 15.04.2008 | 21. Änderung am 16.11.2012 | 36. Änderung am 29.09.2016 | 51. Änderung am 02.11.2020 |
| 7. Änderung am 01.07.2008 | 22. Änderung am 27.12.2012 | 37. Änderung am 30.09.2016 | 52. Änderung am 28.01.2021 |
| 8. Änderung am 27.11.2008 | 23. Änderung am 28.03.2013 | 38. Änderung am 03.10.2016 | 53. Änderung am 09.03.2021 |
| 9. Änderung am 14.02.2009 | 24. Änderung am 20.12.2013 | 39. Änderung am 19.12.2016 | 54. Änderung am 29.07.2021 |
| 10. Änderung am 22.09.2009 | 25. Änderung am 27.03.2014 | 40. Änderung am 29.12.2016 | 55. Änderung am 31.12.2021 |
| 11. Änderung am 26.09.2009 | 26. Änderung am 18.12.2014 | 41. Änderung am 03.01.2017 | 56. Änderung am 14.02.2022 |
| 12. Änderung am 27.03.2010 | 27. Änderung am 26.03.2015 | 42. Änderung am 31.01.2017 | 57. Änderung am 07.07.2022 |
| 13. Änderung am 31.08.2010 | 28. Änderung am 03.07.2015 | 43. Änderung am 01.03.2017 | 58. Änderung am 30.12.2022 |
| 14. Änderung am 13.10.2010 | 29. Änderung am 18.12.2015 | 44. Änderung am 28.09.2017 | 59. Änderung am 30.01.2023 |
| 15. Änderung am 22.12.2010 | 30. Änderung am 31.12.2015 | 45. Änderung am 29.12.2017 | 60. Änderung am 20.02.2023 |

Der veröffentlichte Prospekt (mit den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) sowie das Basisinformationsblatt (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 01.10.2022 bis 31.03.2023.

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

Aufgrund seiner guten Liquiditätsausstattung war und ist der Fonds in der Lage, Anteilscheinrückgaben jederzeit zu bedienen und zugleich an den Chancen des Immobilienmarktes zu partizipieren.

Zum Halbjahresende des Geschäftsjahres 2022 / 2023 weist das Portfolio unseres für die Zukunft gut aufgestellten Fonds mit seinen direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften eine breite Diversifikation über die Ländermärkte Deutschland und Österreich auf. Die Streuung der Fondsimmobilen über die Hauptnutzungsarten soll das Portfoliorisiko zusätzlich reduzieren.

Durch den Ankauf weiterer gut vermieteter Gewerbeimmobilien sowie durch umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds streben wir an, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten.

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum zu unserem Bedauern noch kein Ende gefunden. Da unser Immobilienfonds weder in der Ukraine noch in Russland investiert ist, ergeben sich dadurch keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Auch auf der Mieterseite bestehen keine Ertragspositionen, die infolge von Sanktionen, beispielsweise gegen russische Banken und Unternehmen, einem erhöhten Risiko ausgesetzt wären.

Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben ihren Zinsanhebungskurs fortgesetzt und die Zinsen weltweit spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Trotz der gestiegenen Zinsen ist kein genereller Preisrutsch zu beobachten. Attraktive Flächen in gut angebundener Lage, die zugleich nachhaltig sowie modern und flexibel gestaltbar sind, bleiben weiterhin sehr gefragt bei Nutzern und Investoren.

Insbesondere Investoren, die vermehrt Fremdkapital einsetzen, müssen aufgrund der gestiegenen Zinsen ihre Renditeberechnungen neu kalibrieren. Die Folge ist eine spürbare Zurückhaltung an den Transaktionsmärkten. Die Immobilienmärkte befinden sich nach wie vor in der Preisfindungsphase, weshalb die Verhandlungen aktuell langwieriger sind. Eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren wie Union Investment haben aktuell Vorteile beim Immobilienerwerb.

Die Ankaufsrenditen auf den Immobilienmärkten geraten im Zuge der höheren Finanzierungskosten grundsätzlich unter moderaten Aufwärtsdruck und sind teilweise schon gestiegen. Für Bestandportfolios indes sind die Erträge trotz Zinswende sowie steigender Inflationsraten, Bau- und Energiekosten aufgrund der Indexierung der Mietverträge sowie steigender Marktmieten aktuell stabil.

Insgesamt konnte sich der immofonds 1 auch in dieser Phase der erhöhten Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment bewähren und seine solide Entwicklung fortsetzen. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, abgesichert durch Mietindexierung, ist der immofonds 1 gut für die künftigen Herausforderungen aufgestellt. Die hohe Dynamik der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen und deren potenzielle Folgen für die Vermietungs- und Investmentmärkte werden wir auch weiterhin aufmerksam beobachten.

3.1 Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Als Folge des Ukraine-Krieges und der Nachwirkungen der Coronakrise kam es im Jahresverlauf 2022 zu einem starken Anstieg der Inflationsraten. Die Notenbanken begannen daraufhin weltweit die Zinsen zu erhöhen, was sich aufgrund der höheren Finanzierungskosten dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilieninvestments auswirkte. Gleichzeitig verschaffte diese Marktconstellation eigenkapitalstarken Investoren einen Wettbewerbsvorteil. Auf fast allen Märkten waren im Jahresverlauf stabile oder steigende Mieten zu beobachten. Bei Bestandsobjekten erhöhten sich die Mieten aufgrund der indexierten Mietverträge.

Deutsche Büromärkte

Im Schnitt über die wichtigsten fünf Büromärkte in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) hat sich das Vermietungsgeschehen im Jahr 2022 belebt. Insbesondere hochwertige und flexible Büroflächen, in denen sich moderne Arbeitswelten umsetzen lassen, rückten dabei in den Mieterfokus. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen aufgrund von Bürofertigstellungen leicht auf 5,8 %. Vor dem Hintergrund der nach wie vor überschaubaren Angebotssituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im Jahr 2022 an allen Standorten gestiegen. In Frankfurt / Main und insbesondere in Düsseldorf waren infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege zu verzeichnen.

Österreichische Büromärkte

Trotz der geopolitischen Unsicherheiten zeigte der Wiener Büroimmobilienmarkt im Jahr 2022 eine robuste Entwicklung. Im Jahresverlauf war eine kontinuierliche Verbesserung der Vermietungsleistung zu beobachten. Im Zusammenhang mit geringen Neubaufertigstellungen wurde im Jahr 2022 eine rückläufige Leerstandsrate registriert, die am Jahresende 2022 bei geringen 3,9 % lag. Die Spitzenmietpreise in den zentralen Bürolagen Wiens zeigten sich im Jahresvergleich stabil.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Die Kaufkraft der Deutschen wurde durch die Coronakrise und den Ukraine-Krieg deutlich eingetrübt. Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Berlin, Frankfurt / Main und Stuttgart gaben daher im Jahresverlauf 2022 etwas nach. In Düsseldorf, Hamburg und München zeigten sie sich aber stabil.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

In Wien zeigten sich die Einzelhandelsspitzenmieten trotz der schwierigeren Rahmenbedingungen im Jahresverlauf 2022 stabil.

Deutsche Hotelmärkte

Die deutschen Hotelmärkte zeigten im Jahr 2022 eine erfreuliche Entwicklung. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Übernachtungen auf den wichtigsten Hotelmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München flächendeckend. Dementsprechend zeigten auch alle wichtigen Hotelkennzahlen einen positiven Trend. Die Belegungsquoten und die erzielten Zimmerpreise stiegen an allen genannten Hotelstandorten gegenüber dem Vorjahr merklich. Im Ergebnis verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar.

Österreichische Hotelmärkte

Im Jahr 2022 wurden auf dem Wiener Hotelmarkt 13,2 Mio. Übernachtungen registriert, was gegenüber dem Vorjahreswert von 5,0 Mio. eine deutliche Verbesserung war. Daher stiegen die durchschnittlichen Belegungsquoten der Wiener Hotels sowie die erzielbaren Zimmerpreise signifikant. Auch die durchschnittlichen Zimmererlöse am Wiener Hotelmarkt stiegen gegenüber dem Vorjahr deutlich an.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 bei EUR 211,3 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahr ist es um 19,3 % zurückgegangen. In Deutschland wurden im Verlauf des Jahres 2022 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 39,2 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum Jahr 2021 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 34,6 %. In Österreich wurden im Jahr 2022 knapp EUR 3,6 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit wurde das Transaktionsvolumen des Vorjahres um 39,5 % übertroffen, was insbesondere auf einige großvolumige Portfoliotransaktionen zurückzuführen ist.

Ausblick

Auf den meisten Märkten ist der generelle Aufwärtstrend der Mieten weiterhin intakt. Daher werden die Spitzenmieten in den kommenden Quartalen weiter steigen. Auch die Bestandsmieten werden aufgrund der Indexierungen steigen. Der Anpassungsprozess bei den Kaufpreisen sollte in der zweiten Jahreshälfte 2023 weitgehend abgeschlossen sein, sodass sich auch die Immobilien-Investmentmärkte wieder stärker beleben dürften.

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 |
| 2017 / 2018 | 908.782.261,04 | 100,24 | 1,80 | 2,06 | 115,97 | 2,4534 | 0,0818 | 2,05 |
| 2018 / 2019 | 1.047.081.975,56 | 100,53 | 1,80 | 2,11 | 118,33 | 2,4308 | 0,1378 | 2,11 |
| 2019 / 2020 | 1.106.571.218,31 | 100,03 | 1,50 | 1,31 | 119,73 | 1,8878 | 0,0159 | 1,30 |
| 2020 / 2021 | 1.181.637.142,23 | 100,27 | 1,65 | 1,76 | 121,81 | 2,0728 | 0,1761 | 1,75 |
| 2021 / 2022 | 1.328.197.034,22 | 100,81 | 2,00 | 2,21 | 124,32 | 2,8104 | 0,2346 | 2,21 |

¹ Auflage 22.03.2004.

² Auflage 01.12.2011.

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

Geld- und Kapitalmarkt

Im Blickpunkt der Rentenmärkte standen zu Beginn des Berichtszeitraums weiterhin die Notenbanken. Schwache Konjunkturdaten ließen zunächst die Hoffnung aufkommen, die Währungshüter könnten in Zukunft weniger restriktiv auftreten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten sehr genau auf die US-Teuerungsrate. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Teuerung weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende 2022 gerieten die Staatsanleihenmärkte insbesondere in Europa dann jedoch deutlich unter Druck. Nachdem Konjunkturdaten besser als erwartet ausfielen, stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 reagierten Anleger zunächst erleichtert auf den nachlassenden Inflationsdruck. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen abermals einige Konjunkturdaten besser als erwartet aus, so z. B. die Einkaufsmanager-Indizes. Auch die von einigen Marktteilnehmern erwarteten Kündigungswellen blieben aufgrund des parallel zunehmenden Fachkräftemangels bisher aus. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug sei. Die sich weiterhin als hartnäckig erweisende Kerninflation sprach für einen hohen unterliegenden Preisdruck. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. In den USA kletterten zweijährige Staatsanleihen zeitweise über die Marke von 5,0 %.

Kurze Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank (SVB) in den USA für Aufsehen und Verunsicherung an den Märkten. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gerettet werden. In diesem Zusammenhang kamen Erinnerungen an die Finanzkrise von 2008 auf und Anleger flüchteten sich in Staatsanleihen. Innerhalb kürzester Zeit kam es zu deutlich rückläufigen Renditen. Parallel dazu revidierten viele Marktteilnehmer ihre Erwartungen an die Geldpolitik, denn die Insolvenz der SVB wurde auch durch den schnellen Zinsanstieg begünstigt. Anleger begannen daran zu zweifeln, dass die Währungshüter die Leitzinsen noch deutlich weiter anheben würden, da doch die Turbulenzen bereits für eine Straffung der Finanzierungsbedingungen gesorgt hatten.

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index gewannen US-Staatsanleihen im Berichtszeitraum letztlich 3,7 % hinzu. Für Euro-Staatsanleihen ging es, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, lediglich um 0,3 % aufwärts. Die höhere Risikobereitschaft beflügelte lange Zeit europäische Unternehmensanleihen. Diese legten, gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index, um 2,9 % zu.

3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen

Das Fondsvermögen des immofonds 1 verminderte sich im Berichtszeitraum von EUR 1.328.197.034,22 auf EUR 1.312.387.045,97. Der Anteilumlauf sank in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 / 2023 von 12.082.553 Stück auf 11.843.703 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 31.03.2023 EUR 100,67 gegenüber EUR 100,81 zum 30.09.2022, für die thesaurierenden Anteile EUR 126,40 gegenüber EUR 124,32.

Hinweis zur Wertveränderung in %

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

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um rund 5,1 % von EUR 731,8 Mio. auf EUR 769,4 Mio., es setzt sich am 31.03.2023 aus 30 Immobilien zusammen. Im Berichtszeitraum konnten bei einem Grundstück in Bebauung die Baumaßnahmen erfolgreich abgeschlossen werden. Die Nutzungsübergabe der Mietflächen bei gleichzeitiger Übertragung dieses Projektes in den Immobilienbestand erfolgte im Dezember 2022. Zeitnahe konnte auch die Zusammenführung dieses Objektes mit zwei weiteren Bestandsobjekten in eine gemeinsam verwaltete Wirtschaftseinheit umgesetzt werden. Diese Wirtschaftseinheit steht zum Stichtag mit einem Wertansatz von EUR 43,5 Mio gemäß Vermögensaufstellung zu Buche.

Im Berichtszeitraum wurde eine weitere in Sanierung befindliche Immobilie akquiriert. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen sind im Gange. Diese Projektentwicklung steht zum Stichtag mit einem Wertansatz von EUR 20,8 Mio. gemäß Vermögensaufstellung zu Buche.

Außerdem werden zum Stichtag acht Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 285,7 Mio. gemäß Vermögensaufstellung gehalten.

3.1.4 Immobilienaktivitäten

Wiesbaden, „K7“

Das Gebäude „K7“ in Wiesbaden (Deutschland) wurde im Berichtszeitraum fertiggestellt, an den Mieter übergeben und mit den Einzelgebäuden „K3“ und „K5“ zusammengelegt. Das „K7“ ist ein Erweiterungsbau, den Union Investment in Eigenregie für ihren Bestandsmieter, eine Wirtschaftsauskunftei, am Standort Kormoranweg in Wiesbaden entwickelt hat. Damit ist die vom Mieter genutzte Fläche auf insgesamt rund 11.700 m² in den drei Einzelgebäuden „K3“, „K5“ und „K7“ gestiegen. Die beiden Bestandsgebäude am Kormoranweg wurden in den Jahren 2005 und 2006 fertiggestellt und dienen der Wirtschaftsauskunftei seitdem als Unternehmenszentrale.

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

Projektentwicklungen

Nürtingen, „Nürtinger Tor“

Am 07.10.2022 erfolgte die Beurkundung für die Projektentwicklung „Nürtinger Tor“. Die 1971 erbaute und bisher als „Nanz Center“ bekannte Immobilie in der Kirchstraße 34–36, im Herzen von Nürtingen (Deutschland), wird zu einem gemischt genutzten Nahversorgungszentrum umgebaut. Im Rahmen der Revitalisierung wird die Immobilie bis auf das Tragwerk zurückgebaut und das Gebäude anschließend inklusive Hülle und technischer Anlagen neu aufgebaut. Die Transformation des Altbestands erfolgt taxonomiekonform und mit dem Ziel eines EPC A Ratings bei Fertigstellung, die im Dezember 2023 geplant ist (siehe auch Ankäufe).

Ankäufe

Nürtingen, „Nürtinger Tor“

Im Rahmen eines Forward Fundings erfolgte am 07.10.2022 die Unterzeichnung des Kaufvertrages für die Transformationsimmobilie „Nürtinger Tor“. Die 1971 erbaute und bisher als „Nanz Center“ bekannte Einzelhandelsimmobilie im Herzen von Nürtingen (Deutschland) wird zu einem gemischt genutzten Nahversorgungszentrum umgebaut. Das zweistöckige Gebäude hat eine Mietfläche von rund 9.400 m² und ist bereits nahezu vollständig vermietet. Ankermieter sind die Lebensmittelhändler Aldi Süd und Denn's Biomarkt sowie Media Markt. Mieter der Obergeschosse sind ein Fitnessstudio, zwei Arztpraxen sowie ein Rehasentrum. Abgerundet wird der Mietermix durch zwei Gastronomieeinheiten und einen Schuhhändler. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Dezember 2023.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Graz, „Smart Tower“

Am 03.11.2022 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für den „Smart Tower“ in Graz. Die Stadt ist nach Wien der zweitgrößte Büromarkt Österreichs. Der Tower befindet sich in dem aufstrebenden Neubauquartier Smart City. Es gilt als Vorbild für eine energieeffiziente, ressourcenschonende und emissionsarme Stadt. Das Gebäude befindet sich aktuell noch im Bau. Es wird am nordöstlichen Punkt des neuen Stadtteils errichtet und profitiert somit von einer hervorragenden Visibilität. Auf acht Obergeschossen entsteht eine Mietfläche von 6.350 m². Die Büroflächen bieten ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche Bürokonzepte, da sie in verschiedenen große Mieteinheiten geteilt werden können. Die Fertigstellung sowie der wirtschaftliche Übergang des Objektes erfolgen voraussichtlich im Sommer 2023.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Trotz des guten Jahresauftakts 2023 stehen die Kapitalmärkte zunächst noch vor einigen Herausforderungen. Insbesondere die Unklarheit darüber, wie sich die Wachstumsaussichten und der Inflationspfad entwickeln werden, macht es schwierig, die daraus abgeleitete Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abzuschätzen.

Union Investment sieht trotz der jüngsten Turbulenzen die Finanzmarktstabilität gewahrt und auch keine generelle Gefährdung des Bankensektors. Das setzt aber voraus, dass die geld- und fiskalpolitischen Entscheidungsträger verantwortungsvoll und umsichtig handeln. Grundsätzlich weisen die fundamentalen Trends der letzten Wochen in die richtige Richtung. Die Zeit arbeitet also weiter für Risikoanlagen, auch wenn die Schwierigkeiten der US-Regionalbanken zusätzliche Unsicherheit über den Wachstumspfad der amerikanischen Volkswirtschaft mit sich bringen. Auf beiden Seiten des Atlantiks haben sich die Wirtschaftsdaten stabilisiert.

Die Volkswirte von Union Investment haben ihre Prognose für das Kalenderjahr 2023 für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA in den vergangenen Wochen von 0,3 % auf 1,1 % angehoben. In der Euro-Zone wird weiter mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung über das Winterhalbjahr gerechnet. Allerdings fällt das Minus geringer aus als bislang erwartet, da der Energieengpass ausgeblieben ist. Zudem entspannt sich die Angebotsituation weiter und

auch vom Außenhandel kommen positive Impulse. Konkret wird für das Kalenderjahr 2023 ein schwacher Aufschwung im Euro-Raum mit einem BIP-Zuwachs von 0,4 % erwartet und erst Ende 2024 eine Rückkehr zum Trendwachstum gesehen.

Die Inflation bleibt zwar zunächst noch hartnäckig bestehen, die Inflationstreiber dürften aber im weiteren Jahresverlauf 2023 abebben und die Teuerung in einen nachhaltigen Abwärtstrend übergehen. Im Jahresmittel rechnet Union Investment in den USA mit einer Inflation um 4,0 %. Im Euro-Raum dürften die Verbraucherpreise im Jahresmittel um 6,0 % zulegen, im Verlauf aber auch einen klaren Trend nach unten ausbilden. Das robuste Wachstum und die hartnäckige Inflation halten den Handlungsdruck der Zentralbanken hoch. Die US-Notenbank Fed dürfte bis zur Jahresmitte 2023 in jeder Sitzung die Leitzinsen jeweils um weitere 0,25 % auf die Bandbreite von 5,25 % bis 5,5 % erhöhen. Parallel dürfte sie nach den jüngsten Entwicklungen ihren Fokus auf die Wahrung der Finanzmarktstabilität richten. Nach einer Pause im zweiten Halbjahr 2023 rechnen die Volkswirte von Union Investment mit ersten Zinssenkungen im Verlauf des Jahres 2024. Für die EZB wird eine weitere Leitzinsanhebung um 0,5 % im Mai 2023 prognostiziert, gefolgt von einem weiteren Schritt um 0,25 % im Juni. Damit läge der Einlagesatz bei 3,75 %. Wie bei der Fed kann dann zunächst mit einem unveränderten Leitzins bis in das Jahr 2024 und in dessen Verlauf mit ersten Zinssenkungen gerechnet werden.

In Anbetracht des prognostizierten Leitzinspfads dürften die Renditen sicherer Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit in den USA bei ca. 4,0 % bzw. in Deutschland bei 2,5 % für längere Zeit ein Plateau ausbilden. Die Renditen von Unternehmensanleihen mit guter Bonität befinden sich wieder auf attraktivem Niveau, auch wenn keine großen Rückgänge bei den Risikoaufschlägen mehr erwartet werden können. Global dürften die Unternehmensgewinne dieses Jahr etwas schrumpfen. Zudem dürfte dann zunehmend der insbesondere von den USA angestoßene langfristige Investitionsboom in den Fokus rücken. Insgesamt werden sich im Jahr 2023 Geduld und ein aktives Management auszahlen.

Portfoliostrategie

Der immofonds 1 ist ein auf Deutschland und Österreich fokussierter Immobilienfonds. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum lag die Priorität des Fondsmanagements darauf, Stabilität im Portfolio zu gewährleisten, den aktuellen Immobilienbestand weiter zu optimieren und zukunftsfähig auszurichten. Bestandsoptimierungen und die qualitative Weiterentwicklung des Immobilienportfolios dienen einer mittel- bis langfristigen Stabilisierung der Vermietungsquote und somit einer stabilen 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-, Logistik-, Handels- und Hotelimmobilien sowie Wohnimmobilien. Neben fertiggestellten Objekten sind der Erwerb von in Bau befindlichen Objekten sowie die Realisierung von Potenzialen im Bestand Teil der Investitionsstrategie. Derzeit liegt der Schwerpunkt auf der Ausweitung des Büroanteils in Deutschland und Österreich sowie dem selektiven Aufbau des Bestandes im Einzelhandels-, Hotel- und Logistikbereich. Ziel der vom Fondsmanagement verfolgten Portfoliostrategie ist es, stets eine ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

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

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 / 2023 sind keine wesentlichen Vorkommnisse, welche das Vermögen und die Verbindlichkeiten des immofonds 1 berühren, zu erwähnen.

Ukraine-Krise

Zum Thema Ukraine-Krise finden Sie mehr auf Seite 5 im Bericht der Geschäftsführung.

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

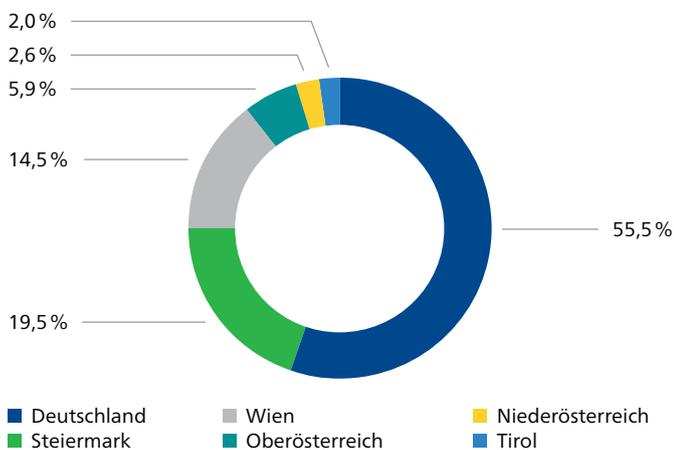
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

| | Kurswert per 30.09.2022 | | Kurswert per 31.03.2023 | |
|--|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | in EUR | in % | in EUR | in % |
| Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen) | 1.017.369.871,73 | 76,60 | 1.055.189.657,01 | 80,40 |
| Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten | 1.017.344.990,79 | 76,60 | 1.055.164.718,45 | 80,40 |
| Objekte direkt gehalten | | | | |
| Österreich | 177.609.672,95 | 13,38 | 181.039.843,94 | 13,79 |
| Wien | 78.681.963,28 | 5,93 | 78.546.177,97 | 5,98 |
| Steiermark | 38.710.700,15 | 2,92 | 38.545.541,65 | 2,94 |
| Niederösterreich | 24.450.000,00 | 1,84 | 26.700.000,00 | 2,03 |
| Tirol | 20.746.791,85 | 1,56 | 21.017.946,23 | 1,60 |
| Oberösterreich | 15.020.217,67 | 1,13 | 16.230.178,09 | 1,24 |
| Deutschland | 538.831.362,17 | 40,58 | 567.574.118,56 | 43,25 |
| München | 67.100.000,00 | 5,05 | 70.000.000,00 | 5,33 |
| Wiesbaden ¹ | 34.800.000,00 | 2,62 | 56.424.934,99 | 4,30 |
| Burgwedel | 48.835.820,77 | 3,68 | 51.677.728,57 | 3,94 |
| Rostock | 51.142.044,72 | 3,85 | 50.671.346,89 | 3,86 |
| Nürnberg | 40.900.000,00 | 3,08 | 41.200.000,00 | 3,14 |
| Stuttgart | 36.822.166,38 | 2,77 | 38.018.064,96 | 2,90 |
| Hamburg | 34.165.583,77 | 2,57 | 35.292.070,54 | 2,69 |
| Düsseldorf | 32.616.610,80 | 2,46 | 32.491.127,18 | 2,48 |
| Eschborn | 30.446.676,82 | 2,29 | 30.312.069,39 | 2,31 |
| Gräfelfing | 27.583.506,32 | 2,08 | 28.669.822,78 | 2,18 |
| Berlin | 27.614.833,41 | 2,08 | 27.510.959,39 | 2,10 |
| Hannover | 23.750.000,00 | 1,79 | 23.750.000,00 | 1,81 |
| Dresden | 22.261.658,53 | 1,68 | 22.045.811,33 | 1,68 |
| Mainz | 17.250.000,00 | 1,30 | 17.700.000,00 | 1,35 |
| Oberhausen | 14.499.789,22 | 1,09 | 14.423.219,53 | 1,10 |
| Unterföhring | 16.528.693,44 | 1,25 | 13.827.250,22 | 1,05 |
| Solingen | 12.513.977,99 | 0,94 | 13.559.712,79 | 1,03 |
| Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung | | | | |
| Deutschland | 15.335.651,54 | 1,15 | 20.806.673,25 | 1,59 |
| Nürtingen | – | – | 20.806.673,25 | 1,59 |
| Wiesbaden ¹ | 15.335.651,54 | 1,15 | – | – |
| Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften | | | | |
| Österreich | 285.568.304,13 | 21,49 | 285.744.082,70 | 21,77 |
| Steiermark | 166.885.068,05 | 12,56 | 167.287.135,78 | 12,75 |
| Wien | 72.688.529,08 | 5,47 | 72.505.703,31 | 5,52 |
| Oberösterreich | 45.994.707,00 | 3,46 | 45.951.243,61 | 3,50 |
| Beteiligungen | | | | |
| Österreich | 24.880,94 | 0,00 | 24.938,56 | 0,00 |
| Mehrheitsbeteiligungen an Komplementärgesellschaften | 24.880,94 | 0,00 | 24.938,56 | 0,00 |

¹ Zu den beiden Bestandsobjekten Kormoranweg 3 und Kormoranweg 5 konnte der Erweiterungsbau auf dem Grundstück Kormoranweg 7 erfolgreich abgeschlossen und im Dezember 2022 in den Bestand übernommen werden. Gemäß ursprünglicher Planung wurden die nunmehr drei Gebäudeteile zu einer gemeinsamen Bestandseinheit zusammengeführt. Der Gebäudekomplex Kormoranweg 7 wurde gemäß der bereits geschlossenen Mietverträge vom derzeitigen Generalmieter der Objekte Kormoranweg 3 und Kormoranweg 5 zusätzlich angemietet.

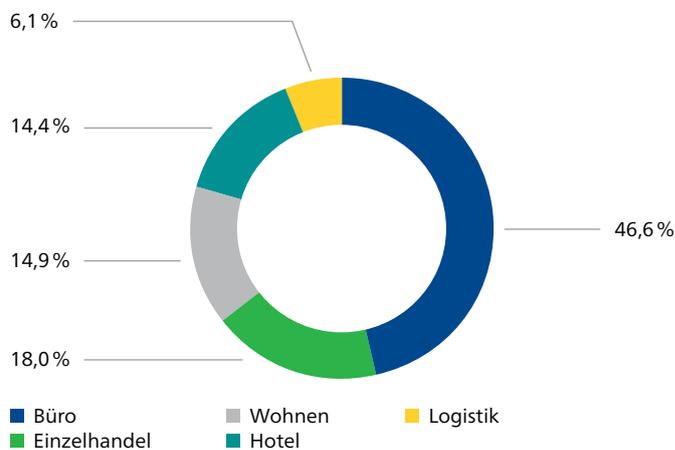
| | Kurswert per 30.09.2022 | | Kurswert per 31.03.2023 | |
|---|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | in EUR | in % | in EUR | in % |
| Summe Vermögenswerte | 1.017.369.871,73 | 76,60 | 1.055.189.657,01 | 80,40 |
| Bankguthaben | 251.065.059,68 | 18,90 | 205.735.167,01 | 15,68 |
| Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften | 18.583.815,30 | 1,40 | 9.230.017,62 | 0,70 |
| Wertpapiere | 98.358.992,83 | 7,41 | 99.044.231,86 | 7,55 |
| Sonstige Vermögenswerte | 16.343.974,30 | 1,23 | 15.670.486,97 | 1,19 |
| Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften | 2.653.439,04 | 0,20 | 3.172.195,87 | 0,24 |
| Vermögen insgesamt | 1.404.375.152,88 | 105,74 | 1.388.041.756,34 | 105,76 |
| Fremdfinanzierungen* | -27.000.000,01 | -2,03 | -27.000.000,01 | -2,06 |
| Rückstellungen | -27.581.695,13 | -2,08 | -27.833.568,98 | -2,12 |
| Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung | -13.687.393,92 | -1,03 | -13.023.442,68 | -0,99 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -2.109.369,63 | -0,16 | -1.729.007,74 | -0,13 |
| Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften | -5.799.659,97 | -0,44 | -6.068.690,96 | -0,46 |
| Fondsvermögen | 1.328.197.034,22 | 100,00 | 1.312.387.045,97 | 100,00 |
| * dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG von | | 2,72 | | 2,61 |

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 | 482,2 Mio. |
| Einzelhandel | 185,8 Mio. |
| Wohnen | 154,3 Mio. |
| Hotel | 148,6 Mio. |
| Logistik | 63,0 Mio. |
| Gesamt | 1.033,7 Mio. |

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

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

| | EUR | EUR | EUR |
|--|---------------|----------------------|-----|
| I. Gewinnermittlung | | | |
| a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG) | | | |
| Zinserträge | 1.422.320,34 | | |
| Wertpapiererträge | – | | |
| Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung) | –48.326,23 | | |
| Verluste aus Wertpapieren | 0,00 | | |
| Sonstiger Aufwand Barvermögen | –15.307,13 | | |
| Bestandsprovision | – | | |
| Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften | – | | |
| Ertragsausgleich | –31.418,15 | 1.327.268,83 | |
| b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG) | | | |
| Mieterträge | 19.747.015,45 | | |
| Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge | 1.725.787,96 | | |
| Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften | 6.835.720,98 | | |
| Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften | 209.729,00 | | |
| Sonstige Erträge | 274.865,88 | | |
| Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten | –1.907.312,44 | | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | –3.949.403,02 | | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften | –1.367.144,20 | | |
| Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften | –873.705,03 | | |
| Zinsaufwand Fremdfinanzierung | –205.910,34 | | |
| Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt) | –690.011,63 | | |
| Ertragsausgleich | –458.700,89 | 19.340.931,72 | |
| c) Aufwendungen | | | |
| Gebühr für Fondsverwaltung | –6.662.059,44 | | |
| Gebühr für Fondsadministration | –307.814,00 | | |
| Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften | –274.577,58 | | |
| Honorar Wirtschaftsprüfer | –70.000,00 | | |
| Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung) | –4.000,00 | | |
| Ertragsausgleich | 170.274,04 | –7.148.176,98 | |
| d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG) | | | |
| Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ¹ | 14.039.211,23 | | |
| Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ¹ | 386.000,00 | | |
| Veräußerungsgewinne / -verluste | – | | |
| Nachträgliche Erlöse aus Verkäufen | – | | |
| Latente Steuern | –2.242.131,41 | | |
| Auflösung der Anschaffungsnebenkosten | –2.068.152,20 | | |
| Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt | – | 10.114.927,62 | |
| Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ² | –2.022.985,41 | –2.022.985,41 | |
| Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG | | 21.611.965,78 | |

| | EUR | EUR | EUR |
|--|---------------|------------------|-------------------------|
| II. Ermittlung Fondsergebnis | | | |
| Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ² | 2.022.985,41 | | |
| Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ³ | 685.239,03 | | |
| Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren | – | | |
| Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁴ | 57,62 | | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | 3.949.403,02 | | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften | 1.367.144,20 | | |
| Abgrenzung für Instandhaltungen | –4.039.028,46 | | |
| Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen | –1.063.445,74 | | |
| Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen | – | 2.922.355,08 | |
| Fondsergebnis gesamt (01.10.2022 – 31.03.2023) | | | 24.534.320,86 |
| III. Entwicklung des Fondsvermögens | | | |
| Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (12.082.553 Anteile) | | 1.328.197.034,22 | |
| Ausschüttung | | –14.826.816,00 | |
| KESt-Auszahlung | | –1.124.774,22 | |
| Ausgabe und Rücknahme von Anteilen | | –24.392.718,89 | |
| Fondsergebnis gesamt | | 24.534.320,86 | |
| Fondsvermögen am 31.03.2023 (11.843.703 Anteile) | | | 1.312.387.045,97 |

¹ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 18.025.682,60, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 3.639.508,16, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 608.000,00, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 222.000,00.

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

³ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere: EUR 685.239,03, nicht realisierte Veränderung Verluste Wertpapiere: EUR 0,00.

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

4.3 Vermögensaufstellung

| I. Immobilienvermögen | | | | | | |
|-------------------------------|--|---|--|--|--|---------------------------------|
| Lfd. Nr. | Objekte | Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR | Schätzwert per 31.03.2023 in EUR | Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR | Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
| Immobilien² | | | | | | |
| Österreich | | | | | | |
| 1 | 1030 Wien, Franzosengraben 15 | 17.030.000,00 | 17.550.000,00 | 0,00 | 17.550.000,00 | 1,34 |
| 2 | 1070 Wien, Schottenfeldgasse 29 | 17.294.366,19 | 19.150.000,00 | 64.043,43 | 19.214.043,43 | 1,46 |
| 3 | 1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297 | 39.590.992,81 | 41.300.000,00 | 482.134,54 | 41.782.134,54 | 3,18 |
| 4 | 3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10–12, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“ | 21.700.286,15 | 26.700.000,00 | — | 26.700.000,00 | 2,04 |
| 5 | 4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4 | 13.250.000,00 | 16.050.000,00 | 180.178,09 | 16.230.178,09 | 1,24 |
| 6 | 6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“ | 21.347.000,00 | 20.650.000,00 | 367.946,23 | 21.017.946,23 | 1,60 |
| 7 | 8020 Graz, Europaplatz 20 | 21.840.000,00 | 22.400.000,00 | 477.370,08 | 22.877.370,08 | 1,74 |
| 8 | 8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“ | 13.337.214,95 | 15.050.000,00 | 618.171,57 | 15.668.171,57 | 1,19 |
| Summe Österreich | | 165.389.860,10 | 178.850.000,00 | 2.189.843,94 | 181.039.843,94 | 13,79 |
| Deutschland | | | | | | |
| 9 | 01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“ | 21.611.284,67 | 21.200.000,00 | 845.811,33 | 22.045.811,33 | 1,68 |
| 10 | 13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4 a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“ | 26.825.783,78 | 25.650.000,00 | 1.860.959,39 | 27.510.959,39 | 2,10 |
| 11 | 18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“ | 47.535.000,00 | 47.250.000,00 | 3.421.346,89 | 50.671.346,89 | 3,86 |
| 12 | 21073 Hamburg, Am Wall 1 | 14.339.341,07 | 17.700.000,00 | — | 17.700.000,00 | 1,35 |
| 13 | 22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147 | 17.200.000,00 | 17.200.000,00 | 392.070,54 | 17.592.070,54 | 1,34 |
| 14 | 30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20 | 21.539.901,73 | 23.750.000,00 | — | 23.750.000,00 | 1,81 |
| 15 | 30938 Burgwedel, Am Berghopsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“ | 45.600.025,35 | 50.200.000,00 | 1.477.728,57 | 51.677.728,57 | 3,94 |
| 16 | 40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Grafenberger Allee, Schlüterstraße, „Global Gate III“ | 29.634.348,71 | 31.550.000,00 | 941.127,18 | 32.491.127,18 | 2,48 |
| 17 | 42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“ | 10.991.430,10 | 12.800.000,00 | 759.712,79 | 13.559.712,79 | 1,03 |
| 18 | 46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“ | 16.257.814,67 | 13.450.000,00 | 973.219,53 | 14.423.219,53 | 1,10 |
| 19 | 55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5 | 15.415.988,36 | 17.700.000,00 | — | 17.700.000,00 | 1,35 |
| 20 | 65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11 | 10.850.000,00 | 12.900.000,00 | — | 12.900.000,00 | 0,98 |
| 21 | 65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“ und „K7“ ³ | 40.840.096,88 | 43.250.000,00 | 274.934,99 | 43.524.934,99 | 3,32 |
| 22 | 65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“ | 31.780.183,15 | 28.450.000,00 | 1.862.069,39 | 30.312.069,39 | 2,31 |
| 23 | 70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropiusplatz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, Wankelstraße, „STEP 4“ | 5.200.000,00 | 5.550.000,00 | 264.293,92 | 5.814.293,92 | 0,44 |
| 24 | 70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“ | 27.976.287,50 | 30.850.000,00 | 1.353.771,04 | 32.203.771,04 | 2,46 |
| 25 | 80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“ | 29.555.000,00 | 41.600.000,00 | — | 41.600.000,00 | 3,17 |

| Lfd. Nr. | Objekte | Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR | Schätzwert per 31.03.2023 in EUR | Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR | Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---|---|--|--|---|------------------------------------|
| Immobilien² | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | |
| 26 | 80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“ | 26.453.315,34 | 28.400.000,00 | — | 28.400.000,00 | 2,16 |
| 27 | 82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21 | 23.055.000,00 | 28.500.000,00 | 169.822,78 | 28.669.822,78 | 2,18 |
| 28 | 85774 Unterföhring, Betastraße 11 | 17.210.322,36 | 13.450.000,00 | 377.250,22 | 13.827.250,22 | 1,05 |
| 29 | 90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26 | 37.475.447,87 | 41.200.000,00 | — | 41.200.000,00 | 3,14 |
| Summe Deutschland | | 517.346.571,54 | 552.600.000,00 | 14.974.118,56 | 567.574.118,56 | 43,25 |
| Immobilien – Grundstücke in Bebauung | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | |
| 30 | 72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“ | 20.806.673,25 | 20.806.673,25 | — | 20.806.673,25 | 1,59 |
| Summe Deutschland | | 20.806.673,25 | 20.806.673,25 | — | 20.806.673,25 | 1,59 |
| Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften | | | | | | |
| Österreich | | | | | | |
| 31 | 1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“ (Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG) | 19.979.835,63 | 20.150.000,00 | 241.697,02 | 20.391.697,02 | 1,55 |
| 32 | 1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG) | 18.172.930,82 | 18.600.000,00 | 282.548,93 | 18.882.548,93 | 1,44 |
| 33 | 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105, 107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“ (EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG) | 32.640.309,76 | 32.800.000,00 | 431.457,36 | 33.231.457,36 | 2,53 |
| 34 | 4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG) | 45.962.906,20 | 45.350.000,00 | 601.243,61 | 45.951.243,61 | 3,50 |
| 35 | 8020 Graz, Annenstraße 22, 24a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“ (Styria Center Verwaltung GmbH & Co KG) | 41.625.263,13 | 41.650.000,00 | 537.867,23 | 42.187.867,23 | 3,21 |
| 36 | 8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a (SUPERBEE GmbH & Co KG) | 60.145.248,82 | 61.200.000,00 | 1.427.998,59 | 62.627.998,59 | 4,78 |
| 37 | 8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „HATRIC Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG) | 15.707.131,48 | 16.050.000,00 | 407.367,41 | 16.457.367,41 | 1,25 |
| 38 | 8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG) | 44.845.424,22 | 45.650.000,00 | 363.902,55 | 46.013.902,55 | 3,51 |
| Summe Österreich | | 279.079.050,06 | 281.450.000,00 | 4.294.082,70 | 285.744.082,70 | 21,77 |
| Beteiligungen an Komplementärgesellschaften | | | | | | |
| Österreich | | | | | | |
| 39 | URA immofonds1 Verwaltungs GmbH | 35.000,00 | — | — | 24.938,56 | 0,00 |
| Summe Österreich | | 35.000,00 | — | — | 24.938,56 | 0,00 |
| Summe Immobilienvermögen (aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten) und Beteiligungen | | | | | 1.055.189.657,01 | 80,40 |

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

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

³ Zu diesen Objekten wird auf die Anmerkungen in Punkt „4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens“ hingewiesen.

| II. Wertpapiere, Investmentzertifikate | | | | | | | | |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|
| ISIN | Wertpapierbezeichnung | Währung / Stück / Nom. | Käufe / Zukäufe im Berichtszeitraum | Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum | Bestand 31.03.2023 Stück / Nom. | Kurs / Stück / Nom. | Kurswert EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
| Investmentzertifikate | | | | | | | | |
| LU1602092758 | UniRent Kurz URA | Stück | – | – | 1.087.681 | 91,06 | 99.044.231,86 | 7,55 |
| Summe Investmentzertifikate | | | | | | | 99.044.231,86 | 7,55 |
| Summe Wertpapiere | | | | | | | 99.044.231,86 | 7,55 |

| III. Bankguthaben | | | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|----------------------------|--|--|-----------------------|------------------------------|
| EUR-Guthaben | | | 55.283.230,98 | 4,21 |
| Festgeld- / Termineinlagen | | | 149.987.241,14 | 11,43 |
| Kautionen | | | 464.694,89 | 0,04 |
| Summe Bankguthaben | | | 205.735.167,01 | 15,68 |

| IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften | | | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|--|--|---------------------|------------------------------|
| EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften | | | 9.230.017,62 | 0,70 |
| Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften | | | 9.230.017,62 | 0,70 |

| V. Sonstige Vermögenswerte | | | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|--|--|----------------------|------------------------------|
| Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen | | | 12.449.453,81 | 0,94 |
| Zinsansprüche aus Bankguthaben | | | 900.139,30 | 0,07 |
| Vorlaufkosten für bevorstehende Objektakquisitionen | | | 1.983.862,42 | 0,15 |
| Sonstige Forderungen | | | 337.031,44 | 0,03 |
| Summe sonstige Vermögenswerte | | | 15.670.486,97 | 1,19 |

| VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften | | | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|--|--|---------------------|------------------------------|
| Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften | | | 3.172.195,87 | 0,24 |
| Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften | | | 3.172.195,87 | 0,24 |

| VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen | | |
|---|-----------------------|---|
| | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
| Fremdfinanzierung ¹ | -27.000.000,01 | -2,06 |
| Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen | -8.404.936,78 | -0,63 |
| Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau | -8.386.243,97 | -0,64 |
| Rückstellung Objektsteuern | -7.344.053,87 | -0,56 |
| Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland | -2.846.528,26 | -0,22 |
| Rückstellung Objektverwaltung | -421.849,27 | -0,03 |
| Rückstellung Rechtsverfahren | -94.962,64 | -0,01 |
| Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung | -88.694,19 | -0,01 |
| Rückstellungen sonstige | -246.300,00 | -0,02 |
| Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen) | -12.754.158,48 | -0,97 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -1.729.007,74 | -0,13 |
| Kautionen | -269.284,20 | -0,02 |
| Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen | -69.586.019,41 | -5,30 |

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 | -215.000,00 | -0,02 |
| Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften | -5.853.690,96 | -0,44 |
| Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften | -6.068.690,96 | -0,46 |

| IX. Fondsvermögen | | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|---|
| | Stück | EUR | Anteil am Fonds- vermögen in % |
| Fondsvermögen gesamt | | 1.312.387.045,97 | 100,00 |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile | 7.177.500 | | |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile | 4.666.203 | | |
| Umlaufende Anteile gesamt | 11.843.703 | | |
| Rechenwert je Ausschüttungsanteil | | 100,67 | |
| Rechenwert je Thesaurierungsanteil | | 126,40 | |

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

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

| Position | 30.09.2022 | 31.03.2023 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|-------------|
| Verbindlichkeiten aus Fremdfinanzierung | -27.000.000,01 | -27.000.000,01 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen) | -13.424.582,72 | -12.754.158,48 | 670.424,24 |
| Verbindlichkeiten Grundstücks-Gesellschaften | -5.799.659,97 | -6.068.690,96 | -269.030,99 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | -2.109.369,63 | -1.729.007,74 | 380.361,89 |
| Kautionen | -262.811,20 | -269.284,20 | -6.473,00 |

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

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

Wien, im Mai 2023

Union Investment Real Estate Austria AG

Vorstand

Mag. (FH) Stefan Süschetz

DI Jenni Wenkel MRICS

Mag. Petia Zeiringer

5 Immobilienbestand

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

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | | Baujahr | Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt) | Nutzung | Grundstücksfläche in m ² ¹ | Nutzfläche in m ² | Anzahl Pkw-Stellplätze | Vermietungsstatus in % ² | Kaufpreis in EUR | Anschaffungsnebenkosten | |
|--|-----------------------|--|---------|--|---------|--|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | | Anschaffungsnebenkosten in EUR | Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | | |
| Österreich | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1030 | Wien, Franzosengraben 15 | 2002 | 2004 | H | 2.844 | 12.094 | 181 | 100,0 | 17.030.000 | 1.374.574 | 170.300 |
| 2 | 1070 | Wien, Schottenfeldgasse 29 | 1990 | 2013 | B | 3.255 | 7.105 | 90 | 100,0 | 17.294.366 | 960.645 | 160.000 |
| 3 | 1120 | Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297 | 2008 | 2014–2015 | B | 10.060 | 15.774 | 185 | 100,0 | 39.590.993 | 2.729.297 | 395.000 |
| 4 | 3107 | St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10 – 12, Dr.-Rudolf-Kirschschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“ | 2000 | 2004 | E | 44.174 | 16.022 | 517 | 89,9 | 21.700.286 | 1.620.684 | 192.333 |
| 5 | 4020 | Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4 | 2002 | 2015 | B | 3.817 | 7.476 | 181 | 100,0 | 13.250.000 | 801.523 | 132.000 |
| 6 | 6020 | Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“ | 2011 | 2015 | H | 2.227 | 6.326 | 57 | 100,0 | 21.347.000 | 1.574.653 | 175.000 |
| 7 | 8020 | Graz, Europaplatz 20 | 1997 | 2015 | B | 3.459 | 11.205 | 136 | 91,6 | 21.840.000 | 2.044.442 | 217.900 |
| 8 | 8020 | Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“ | 1975 | 2017–2018 | B | 6.145 | 6.164 | 110 | 99,8 | 13.337.215 | 1.249.869 | 128.612 |
| Deutschland | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 01097 | Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“ | 2019 | 2018–2019 | H | 2.009 | 5.709 | 25 | 100,0 | 21.611.285 | 1.334.537 | 216.113 |
| 10 | 13156 | Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“ | 2011 | 2021–2022 | E | 8.971 | 5.932 | 91 | 92,8 | 26.825.784 | 2.124.141 | 261.228 |
| 11 | 18057 | Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“ | 2021 | 2021 | H | 5.328 | 11.859 | 89 | 100,0 | 47.535.000 | 3.906.100 | 475.000 |
| 12 | 21073 | Hamburg, Am Wall 1 | 2004 | 2007 | B | 4.691 | 6.938 | 120 | 100,0 | 14.339.341 | 1.426.472 | 143.955 |
| 13 | 22525 | Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147 | 1998 | 2015 | B | 4.915 | 10.284 | 218 | 79,1 | 17.200.000 | 1.474.699 | 172.000 |
| 14 | 30163 | Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20 | 2003 | 2006 | B | 8.605 | 11.566 | 183 | 95,7 | 21.539.902 | 1.796.127 | 211.850 |
| 15 | 30938 | Burgwedel, Am Berghopsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“ | 2017 | 2017 | LG | 76.948 | 48.594 | 181 | 100,0 | 45.600.025 | 3.161.844 | 456.000 |

| 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 (I) |
|----------|--|--|----------------------|---|--|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| | | Durchgeführt | Geplant ³ | | | | | Versicherungssumme in EUR | Deckungsgrad Feuerversicherung in % | | |
| 1 | Direkte Bezahlung durch den Mieter | 350 | 134.500 | 8.470 | — | — | Simultanpfandrecht über EUR 26 Mio. | 26.947.797 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 2 | Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen | — | 52.500 | — | — | — | — | 27.158.094 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 3 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 3.599 | 496.300 | — | — | — | — | 48.750.365 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 4 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 57.733 | 4.287.750 | 27.300 | — | — | Simultanpfandrecht über EUR 26 Mio. | 26.866.498 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 5 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 250 | 239.500 | — | — | — | — | 28.617.598 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 6 | Akonto-Einhebung und z. T. Direktverrechnung | 2.580 | 164.500 | 9.954 | — | — | — | 22.727.700 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 7 | Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen | — | 2.512.100 | — | — | — | — | 42.217.579 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 8 | Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen | — | 1.174.750 | — | — | — | — | 24.844.991 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 9 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 796 | 148.300 | 14.525 | — | — | — | 10.048.175 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 10 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 9.808 | 196.000 | 15.426 | — | — | — | 19.624.800 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 11 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 4.717 | 124.750 | 33.523 | — | — | — | 35.598.000 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 12 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 74.508 | 842.050 | 61.414 | — | — | Grundschild über EUR 7 Mio. | 18.304.936 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 13 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 47.563 | 2.425.860 | 45.164 | — | — | — | 25.348.188 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 14 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 85.959 | 724.394 | 55.354 | — | — | — | 19.651.145 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 15 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 3.000 | 339.250 | 4.209 | — | — | — | 34.655.014 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |

| Lfd. Nr. | Lage des Grundstückes | Baujahr | Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt) | Nutzung | Grundstücksfläche in m ² 1 | Nutzfläche in m ² | Anzahl Pkw-Stellplätze | Vermietungsstatus in % 2 | Kaufpreis in EUR | Anschaffungsnebenkosten | |
|--|---|-------------|--|---------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------------|---|
| | | | | | | | | | | Anschaffungsnebenkosten in EUR | Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG |
| Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | |
| 16 | 40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Grafenberger Allee, Schlüterstraße, „Global Gate III“ | 2005 / 2015 | 2016–2017/2020 | B | 5.531 | 11.087 | 155 | 94,1 | 29.634.349 | 2.502.429 | 290.618 |
| 17 | 42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“ | 2013 | 2019–2020 | LG | 21.101 | 10.671 | 72 | 100,0 | 10.991.430 | 1.083.388 | 109.614 |
| 18 | 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 |
| 19 | 55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5 | 2003 | 2006 | B | 5.335 | 7.931 | 156 | 93,9 | 15.415.988 | 1.245.575 | 154.160 |
| 20 | 65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11 | 2003 | 2005 | B | 4.100 | 5.396 | 87 | 92,0 | 10.850.000 | 609.234 | 108.500 |
| 21 | 65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“ und „K7“ | 2006 / 2022 | 2005–2006/2020–2021 | B | 9.489 | 11.934 | 214 | 100,0 | 40.840.097 | 2.002.370 | 542.633 |
| 22 | 65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77 – 77 A, „Hyatt House“ | 2020 | 2018–2020 | H | 4.951 | 8.362 | 95 | 100,0 | 31.780.183 | 2.693.853 | 317.512 |
| 23 | 70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropiusplatz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, Wankelstraße, „STEP 4“ | 2002 | 2018 | E | 4.804 | 6.909 | 104 | 94,6 | 5.200.000 | 496.921 | 52.000 |
| 24 | 70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“ | 2018 | 2018 | B | 4.012 | 7.844 | 80 | 100,0 | 27.976.288 | 2.541.986 | 279.763 |
| 25 | 80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“ | 2002 | 2004–2005 | B | 5.644 | 11.389 | 162 | 95,3 | 29.555.000 | 2.159.848 | 295.000 |
| 26 | 80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“ | 1990 / 2003 | 2005–2006 | B | 8.165 | 10.137 | 145 | 97,7 | 26.453.315 | 2.274.857 | 264.033 |
| 27 | 82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21 | 2009 | 2014 | B | 4.161 | 9.399 | 150 | 100,0 | 23.055.000 | 1.271.695 | 230.000 |
| 28 | 85774 Unterföhring, Betastraße 11 | 2000 / 2016 | 2016 | B | 5.649 | 7.182 | 95 | 100,0 | 17.210.322 | 1.021.722 | 171.000 |
| 29 | 90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26 | 2006 | 2006–2007/2013 | B | 5.012 | 13.880 | 234 | 100,0 | 37.475.448 | 3.394.512 | 374.204 |
| Direkt gehaltene Immobilien in Bebauung in Euro-Währung | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | |
| 30 | 72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“ | 1971 | 2022 | E | 4.401 | – | 61 | – | 20.806.673 | 0 | 0 |

| 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 (I) |
|----------|--|--|----------------------|---|--|---|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| | | Durchgeführt | Geplant ³ | | | | | Versicherungssumme in EUR | Deckungsgrad Feuerversicherung in % | | |
| 16 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 332.196 | 1.650.874 | 20.552 | – | – | – | 32.055.089 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 17 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 11.656 | 243.750 | 8.124 | – | – | – | 9.980.000 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 18 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 970 | 79.500 | 15.286 | – | – | – | 8.639.445 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 19 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 63.827 | 87.319 | 21.242 | – | – | – | 21.147.233 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 20 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 57.439 | 970.000 | 14.500 | – | – | – | 13.608.039 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 21 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 12.550 | 67.500 | 58.777 | – | – | – | 43.893.232 | 100,0 | Ertragswertverfahren | I |
| 22 | – | 1.154 | 120.000 | 8.428 | – | – | – | 16.740.382 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 23 | – | 34.134 | 187.591 | 9.504 | – | – | – | 17.776.074 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 24 | – | 30.854 | 171.844 | 1.443 | – | – | – | 18.195.656 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 25 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 71.877 | 1.580.945 | 20.651 | – | – | – | 39.010.216 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 26 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 41.312 | 1.884.311 | 18.295 | – | – | – | 36.167.103 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 27 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 103.673 | 2.054.422 | 7.027 | – | – | – | 33.274.906 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 28 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 1.630 | 339.200 | -3.159 | – | – | – | 19.492.788 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 29 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | 9.310 | 1.175.200 | 37.112 | – | – | Grundschuld über EUR 13 Mio. | 53.428.823 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 30 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | – | 1.470.240 | – | – | – | – | 32.140.751 | 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 | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“ | 2012 | 2016 | B | 3.627 | 8.121 | 76 | 77,9 | 19.979.836 | 632.395 | 198.934 | |
| 32 | 1100 Wien, Humberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksmargasse 4, „HS 17“ | 2021 | 2018–2019 | W | 2.445 | 5.080 | 48 | 94,2 | 18.172.931 | 360.519 | 181.729 | |
| 33 | 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105, 107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“ | 2019 | 2018 | W | 2.627 | 9.734 | 88 | 96,4 | 32.640.310 | 645.661 | 326.403 | |
| 34 | 4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ | 2006 / 2019 | 2019–2020 | E | 47.000 | 15.232 | 612 | 96,9 | 45.962.906 | 855.029 | 444.434 | |
| 35 | 8020 Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“ | 1880–1890 / 2015/2018 | 2018 / 2019 | W | 5.264 | 14.251 | 72 | 86,5 | 41.625.263 | 922.586 | 415.957 | |
| 36 | 8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a | 2022 | 2019–2020 | W | 8.670 | 17.265 | 172 | 100,0 | 60.145.249 | 1.529.990 | 601.152 | |
| 37 | 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 | |
| 38 | 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 (I) |
|----------|--|--|----------------------|---|--|---|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| | | Durchgeführt | Geplant ³ | | | | | Versicherungssumme in EUR | Deckungsgrad Feuerversicherung in % | | |
| 31 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | — | 265.500 | — | — | — | — | 26.867.420 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 32 | — | — | 239.000 | — | — | — | — | 16.427.576 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 33 | — | — | 400.750 | — | — | — | — | 30.770.548 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 34 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | — | 537.000 | — | — | — | — | 29.194.747 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 35 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | — | 517.801 | — | — | — | — | 50.052.529 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 36 | — | — | 267.261 | — | — | — | — | 48.653.709 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 37 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | — | 334.100 | — | — | — | — | 14.060.368 | 100,0 | Ertragswertverfahren | |
| 38 | Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand | — | 411.250 | — | — | — | — | 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 01.04.2023 bis zum 30.09.2027.

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

I Zusammenführung der Objekte Wiesbaden „K3“, „K5“ und „K7“ zu einer gemeinsamen Wirtschaftseinheit.

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 Halbjahresbericht in EUR | | | | Wert der Gesellschaft in EUR | Vermögensgegenstände | |
|--|--|-----------------------------|---|------------------------|---|--------------------------------|--|----------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| | | | | | | | Anlagevermögen | Umlaufvermögen | Verbindlichkeiten / Rückstellungen | Darlehen des immofonds 1 | | | Darlehen eines Dritten in EUR |
| Beteiligungen an Komplementärgesellschaften | | | | | | | | | | | | | |
| Österreich | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | URA immofonds 1 Verwaltungs GmbH ^{1 2} Schottenring 16, 1010 Wien FN 527206 d Gründungsjahr: 2020 | 35.000 | Gesellschafter | 100,00 | 35.000 | — | — | 32.633 | -7.694 | — | — | 24.939 | keine |

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

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

5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

| Lfd. Nr. | Grundstücks-Gesellschaft Adresse Firmenbuchnummer Erwerbsjahr | Gesellschaftskapital in EUR | Art der Beteiligung (Gesellschafter oder Komplementär) | Beteiligungsquote in % | Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung in EUR | Anschaffungsnebenkosten in EUR | Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht in EUR | | | | Darlehen eines Dritten in EUR | Wert der Gesellschaft in EUR | Vermögensgegenstände |
|--|---|-----------------------------|---|------------------------|---|--------------------------------|--|----------------|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| | | | | | | | Anlagevermögen | Umlaufvermögen | Verbindlichkeiten / Rückstellungen | Darlehens des immofonds 1 | | | |
| Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften | | | | | | | | | | | | | |
| Österreich | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 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 | 20.342.697 | 1.651.450 | -189.579 | — | — | 21.611.871 | „Doppio Offices“, Rinnböckstraße 3, 1030 Wien |
| 32 | 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 | 18.882.549 | 678.639 | -375.462 | — | — | 18.903.178 | „HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksmargasse 4, 1100 Wien |
| 33 | EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 482223 b Erwerbsjahr: 2018 | 2.500 | Kom- man- ditist | 100,00 | 32.640.310 | 645.661 | 33.231.457 | 1.121.616 | -410.399 | — | — | 33.511.216 | „EHK 105–107“, Erzherzog-Karl- Straße 105, 107, Polgarstraße 20, 1220 Wien |
| 34 | Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 485747 i Erwerbsjahr: 2020 | 1.000 | Kom- man- ditist | 100,00 | 45.962.906 | 855.029 | 45.909.244 | 2.120.098 | -457.904 | — | — | 47.012.193 | „Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels |
| 35 | 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 | 42.187.867 | 1.040.427 | -463.994 | — | — | 42.226.432 | „Styria Center“, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz |
| 36 | SUPERBEE GmbH & Co KG, Schottenring 16, 1010 Wien FN 502591 f Erwerbsjahr: 2020 | 3.000 | Kom- man- ditist | 100,00 | 60.145.249 | 1.529.990 | 62.597.999 | 2.100.534 | -3.663.386 | — | — | 59.637.149 | Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a, 8020 Graz |
| 37 | 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 | 16.457.367 | 988.263 | -110.830 | — | — | 16.927.433 | „HATRIC Q2“, Im Hatric 1, 2, 8230 Hartberg |
| 38 | 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 | 46.013.903 | 2.701.187 | -182.137 | — | — | 48.169.051 | „HATRIC Einkaufs- park Hartberg“, Im Hatric 11–12, 8230 Hartberg |



Solingen, „BONG“



Dresden, „Super 8 by Wyndham Dresden“







Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien¹

| | |
|-------------|----|
| Deutschland | 22 |
| Österreich | 16 |

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



