

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 Kauflaune 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 Belegungsraten 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 Zins-schritte 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“ zusammengesetzt. 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

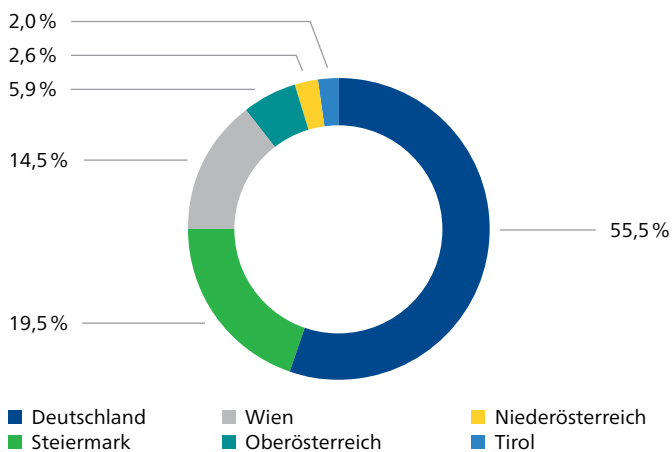
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens

	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.

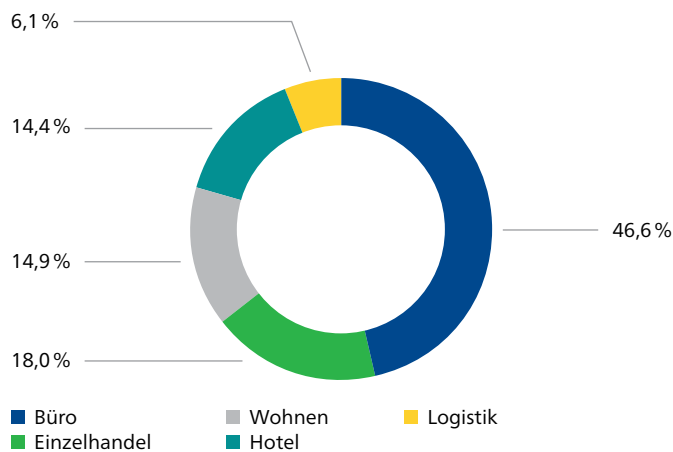
	Kurswert per 30.09.2022		Kurswert per 31.03.2023	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	1.017.369.871,73	76,60	1.055.189.657,01	80,40
Bankguthaben	251.065.059,68	18,90	205.735.167,01	15,68
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	18.583.815,30	1,40	9.230.017,62	0,70
Wertpapiere	98.358.992,83	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 (Gründerwerbsnebenkosten) 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, Volkmgasse 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.

