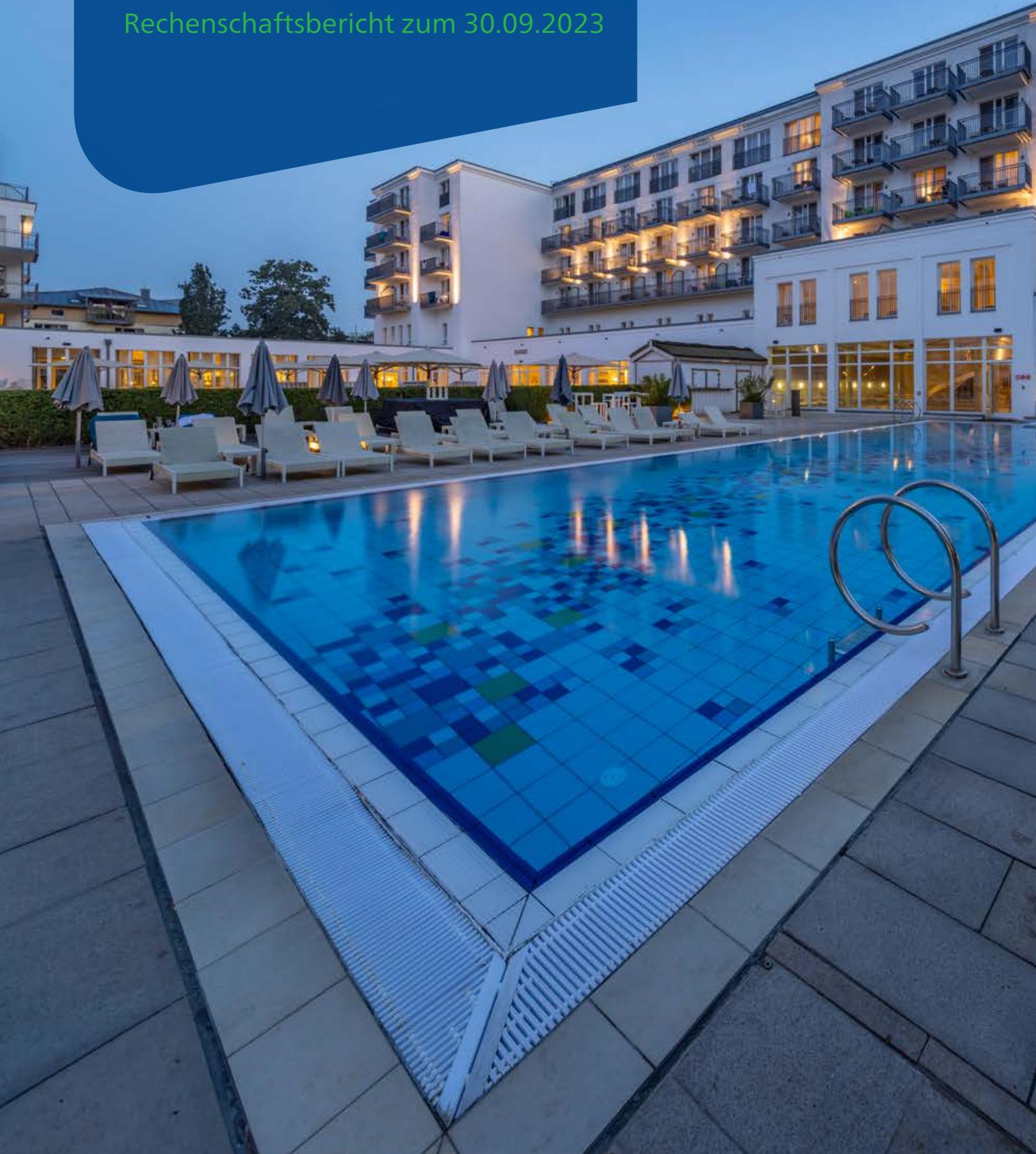


immofonds 1

Rechenschaftsbericht zum 30.09.2023



Rechenschaftsbericht¹

des immofonds 1 zum 30. September 2023

Inhalt

1 Union Investment Real Estate Austria AG	3
2 immofonds 1	4
3 Bericht der Geschäftsführung	5
3.1 Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr	6
3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte	6
3.1.2 Anteilwert und Fondsvermögen	8
3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	8
3.1.4 Immobilienaktivitäten	8
3.2 Ausblick	9
3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum	10
4 Zahlen, Daten, Fakten	11
4.1 Zusammensetzung des Fondsvermögens	12
4.1.1 Aufteilung der Immobilien nach Ländern und Bundesländern	13
4.1.2 Aufteilung der Immobilien nach Nutzungsart	13
4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	14
4.3 Vermögensaufstellung	16
5 Immobilienbestand	21
5.1 Direkt gehaltene Immobilien und indirekt gehaltene Immobilien über Grundstücks-Gesellschaften	21
5.2 Beteiligungen an Komplementärgesellschaften	27
5.3 Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften	28
6 Steuerliche Behandlung	29
7 Bestätigungsvermerk	33
8 Informationspflichten gegenüber Anlegern gemäß § 21 AIFMG	35
9 Angaben gemäß Artikel 11 Abs. 1 Offenlegungsverordnung (Offenlegungs-VO)	36
10 Fondsbestimmungen	48

¹ Zeitraum 01.10.2022–30.09.2023

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

Titelfoto: Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“ (Deutschland)

1 Union Investment Real Estate Austria AG

Anschrift

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

Aktionäre

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

Staatskommissäre

Mag. Andrea Delfauro-Bischof, MA
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,-

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

	Anzahl	Mio. EUR
Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft während des Geschäftsjahres (inkl. Geschäftsleiter)	21	
• Anzahl der Führungskräfte ²	5	
• Anzahl der Risikoträger und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion	5	
Gesamtsumme der an die Mitarbeiter (inkl. Geschäftsleiter) der Verwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütungen		1,99
• hiervon fixe Vergütungen		1,72
• hiervon variable Vergütungen		0,24
Gesamtsumme der Vergütungen an die Führungskräfte		0,52
Gesamtsumme der Vergütungen an Risikoträger und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion		0,52
Carried Interest		—

¹ Die Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2022 der Verwaltungsgesellschaft.

² Leitung Risikomanagement und Compliance ist hier enthalten.

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

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

2 immofonds 1

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

Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

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

Wesentliche Änderungen im Verlauf der Berichtsperiode:

Es gab in der Berichtsperiode keine wesentlichen Änderungen. Mit 01.01.2023 haben gemäß Verordnung (EU)

1286 / 2014 (wie abgeändert) die Basisinformationsblätter (BIB) das Kundeninformationsdokument abgelöst.

Prospektkundmachung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 29.01.2004

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

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

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

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

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

3 Bericht der Geschäftsführung



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

Sehr geehrte Anteilshaberin, sehr geehrter Anteilshaber,

der Bericht des immofonds 1, ein Immobilieninvestmentfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.10.2022 bis 30.09.2023.

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

Die zukunftsorientierte Struktur des Fonds wurde im Geschäftsjahr durch den Erwerb von drei weiteren Immobilien in den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Hotel weiter ausgebaut. Der Erweiterungsbau der Büroimmobilie in Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7 wurde im Dezember 2022 fertiggestellt und an den Mieter übergeben.

Zum Ende 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 Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik und Wohnen sorgt für zusätzliche Reduktion des Portfoliorisikos.

Durch vorausschauendes Bestandsmanagement und umfassende Vermietungsaktivitäten im Immobilienbestand des Fonds streben wir an, die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau zu halten.

Die wirtschaftlichen Effekte der geopolitischen Krisen, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben ihren Zinsanhebungskurs auch in der Berichtsperiode fortgesetzt und die Zinsen weltweit spürbar erhöht. Das geht auch an den Immobilienmärkten nicht spurlos vorüber. Insbesondere Investoren, die vermehrt Fremdkapital einsetzen, haben sich aus dem Markt zurückgezogen und das Transaktionsvolumen ist deutlich zurückgegangen.

Die stark angestiegenen Finanzierungs- und Baukosten führen zu einem deutlichen Rückgang der Neubauaktivität. Viele Projektentwickler überdenken Bauvorhaben oder verschieben baureife Projekte, da sich diese im aktuellen Marktumfeld wirtschaftlich nicht realisieren lassen. Als Folge ist ein deutlicher Rückgang des Neuflächen-Angebots und somit ein Nachfrageüberhang und steigende Mietniveaus in vielen Immobiliensegmenten zu erwarten.

Unser Immobilienfonds zeigt sich auch in dieser Phase der Unsicherheit als stabiles Sachwertinvestment und setzt seine solide Entwicklung fort. Aufgrund der qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Objekte in guten bis sehr guten Lagen, abgesichert durch Mietindexierung, ist unser Immobilienfonds sehr 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 abgelaufenen Geschäftsjahr

3.1.1 Immobilien- und Kapitalmärkte

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments sind nach wie vor herausfordernd. Aufgrund der hohen Inflationsraten sind die Leitzinsen deutlich angehoben worden, was Immobilieninvestments erschwert. Zudem ist der Wirtschaftsausblick für viele Volkswirtschaften verhalten. Aber es gibt auch positive Signale.

Die Mieten sind in fast allen Nutzungsarten und Regionen im bisherigen Jahresverlauf gestiegen oder haben zumindest eine Seitwärtsbewegung gemacht. Bestandsmieten stiegen aufgrund von Indexklauseln deutlich. Das höhere Zinsniveau hat auf den Immobilienmärkten dazu geführt, dass sich das Transaktionsgeschehen beruhigt hat. Investoren, die mit einer hohen Fremdkapitalquote agieren, haben sich oftmals zurückgezogen und beobachten weiterhin den Markt. Eigenkapitalstarke Investoren haben derzeit einen deutlichen Wettbewerbsvorteil.

Deutsche Büromärkte

Auf den wichtigsten fünf Büromärkten in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main, Hamburg und München) wurde im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ein Rückgang der allgemeinen Vermietungsleistung registriert. Die Nachfrage nach hochwertigen und flexiblen Büroflächen in den zentralen Lagen der Städte blieb hingegen nach wie vor hoch. Im ersten Halbjahr 2023 stieg die durchschnittliche Leerstandsrate über die fünf Bürometropolen zwar nochmals leicht auf 6,2 %, im zweiten Quartal blieb der Leerstand gegenüber dem Vorquartal jedoch stabil. Aufgrund der nach wie vor überschaubaren Angebotsituation in den zentralen Bürolagen sind die Mieten im ersten Halbjahr 2023 zum Teil spürbar gestiegen. Vor allem in Düsseldorf und in München wurden infolge der hohen Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen die höchsten Mietpreisanstiege verzeichnet.

Österreichische Büromärkte

Trotz der allgemein schwierigen Rahmenbedingungen zeigte der Wiener Büroimmobilienmarkt in der ersten Jahreshälfte 2023 eine robuste Entwicklung. Im Jahresvergleich war sogar eine deutliche Verbesserung der Vermietungsleistung zu beobachten. Im Zusammenhang mit den geringen Neubaufertigstellungen entwickelte sich in den zurückliegenden zwölf Monaten auch die Leerstandsrate rückläufig. Mit nur 3,8 % lag die Leerstandsrate am Ende des zweiten Quartals 2023 somit 0,5 Prozentpunkte unter dem Wert des entsprechenden Vorjahresquartals. Aufgrund des nur begrenzt verfügbaren Angebots an modernen Büroflächen in den zentralen Lagen Wiens wurden auf Jahressicht leicht steigende Spitzenmietpreise registriert.

Deutsche Einzelhandelsmärkte

Aufgrund der hohen Inflationsrate stiegen die Einzelhandelsumsätze zwar nominal deutlich, effektiv verdienten die Einzelhändler aufgrund der gestiegenen Kosten jedoch weniger. Vor diesem Hintergrund haben die Einzelhandelsspitzenmieten in Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg moderat nachgegeben. In Berlin, München und Stuttgart zeigten sie sich jedoch unverändert.

Österreichische Einzelhandelsmärkte

Die Einzelhandelsspitzenmieten in Wien zeigten sich trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen im bisherigen Jahresverlauf stabil.

Deutsche Hotelmärkte

Nach einer bereits erfreulichen Entwicklung im Jahr 2022 wurden auch im ersten Halbjahr 2023 steigende Übernachtungszahlen und Hotelzimmerauslastungsraten auf den deutschen Hotelmärkten registriert. Die Zimmerpreise stiegen im Jahresvergleich sehr stark und erreichten flächendeckend neue Rekordniveaus. Vor diesem Hintergrund verbesserten sich auch die durchschnittlichen Zimmererlöse spürbar. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt / Main und Hamburg lagen sie zur Jahresmitte bereits oberhalb des jeweiligen Niveaus von 2019. Nur München konnte bei den Erlösen noch nicht ganz an das Jahr 2019 anknüpfen.

Österreichische Hotelmärkte

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 wurden auf dem Wiener Hotelmarkt 7,5 Mio. Übernachtungen registriert, was gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von 5,0 Mio. eine deutliche Verbesserung war. Entsprechend stiegen sowohl die durchschnittlichen Belegungsraten der Wiener Hotels als auch die erzielbaren Zimmerpreise signifikant an. Auch die durchschnittlichen Zimmererlöse auf dem Wiener Hotelmarkt zeigten ein deutliches Wachstum und lagen zur Jahresmitte 2023 bereits oberhalb des Niveaus vom Vergleichszeitraum 2019.

Immobilien-Investitionsmärkte

In Europa lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien zur Jahresmitte 2023 bei EUR 50,7 Mrd. Somit ist es im Jahresvergleich um 56,0 % zurückgegangen. In Deutschland wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 Gewerbeimmobilien im Wert von EUR 8,6 Mrd. gehandelt. Damit machte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien fast ein Fünftel des gesamten europäischen Handelsvolumens aus. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichnete das Transaktionsvolumen in Deutschland allerdings infolge der zurückhaltend agierenden Investoren einen Rückgang um 58,5 %. In Österreich wurden in den beiden ersten Quartalen des Jahres 2023 knapp EUR 0,9 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Damit lag das Transaktionsvolumen 50,8 % unter dem Wert des entsprechenden Vorjahreszeitraums.

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-veränderung in % ³	Errechneter Wert je Anteil in EUR	Zur The-saurierung verwendeter Betrag in EUR	KES-t-Auszahlung in EUR	Wert-veränderung in % ³
2018 / 2019	1.047.081.975,56	100,53	1,80	2,11	118,33	2,4308	0,1378	2,11
2019 / 2020	1.106.571.218,31	100,03	1,50	1,31	119,73	1,8878	0,0159	1,30
2020 / 2021	1.181.637.142,23	100,27	1,65	1,76	121,81	2,0728	0,1761	1,75
2021 / 2022	1.328.197.034,22	100,81	2,00	2,21	124,32	2,8104	0,2346	2,21
2022 / 2023	1.265.313.705,20	101,95	2,00	3,17	128,01	3,2924	0,4796	3,16

¹ Auflage 22.03.2004.

² Auflage 01.12.2011.

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

Ausblick

Nach wie vor ist die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und flexibel nutzbaren Flächen hoch. Demnach ist zu erwarten, dass die Spitzenmieten auch in den kommenden Quartalen steigen. Die Bestandsmieten werden sich aufgrund der Indexierungen ebenfalls weiter erhöhen. Die Neuausrichtung bei den Kaufpreisen sollte vor dem Hintergrund des nahenden Endes der Zinserhöhungen in den nächsten Quartalen weitgehend abgeschlossen sein. Im Zuge dessen dürften auch die Aktivitäten auf den Immobilien-Investmentmärkten wieder zunehmen.

Geld- und Kapitalmarkt

Zu Beginn der Berichtsperiode ließen schwache Konjunkturdaten bei vielen Marktteilnehmern zunächst die Hoffnung aufkommen, dass die großen Zentralbanken künftig weniger restriktiv auftreten könnten. Darüber hinaus gab es erste Anzeichen für eine abnehmende Inflationsdynamik. Anleger schauten daher sehr genau auf die Teuerungsrate in den USA. Im Oktober und November 2022 war diese rückläufig und auch im Euro-Raum stieg die Inflation weniger schnell an. Die Folge waren deutlich niedrigere Renditen, die mit großen Kursgewinnen einhergingen. Zum Jahresende gerieten die Staatsanleihenmärkte dann jedoch deutlich unter Druck, insbesondere in Europa. Nach besser als erwartet ausgefallenen Konjunkturdaten stellten die globalen Zentralbanken weitere Zinsschritte in Aussicht.

Zu Jahresbeginn 2023 verbreitete sich aufgrund des nachlassenden Inflationsdrucks Erleichterung an den Märkten. In Erwartung einer weniger restriktiven Geldpolitik kam es zunächst zu rückläufigen Renditen. Im weiteren Verlauf fielen einige Konjunkturdaten besser aus als erwartet. Mit diesen Vorgaben kamen immer mehr Zweifel auf, ob die Geldpolitik tatsächlich bereits restriktiv genug ist. Dazu erwies sich die Kerninflation als hartnäckig, was für einen hohen unterliegenden Preisdruck sprach. Schnell kam es zu wieder deutlich steigenden Renditen. Doch schon kurze

Zeit später sorgte die Silicon Valley Bank in den USA für Aufsehen und Verunsicherung. Das Institut war durch hohe Abflüsse auf der Einlagenseite in Schieflage geraten und musste letztlich von staatlicher Seite gestützt 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.

Nach dem turbulenten ersten Quartal 2023 kam es zu einer Beruhigung an den internationalen Rentenmärkten. Übermäßig große Kursbewegungen bei Staatsanleihen aus Europa und den USA blieben aus. Die Turbulenzen im Bankensektor traten deutlich in den Hintergrund und es kamen keine Zweifel an der Finanzmarktstabilität mehr auf. Im Mai setzte sich der positive Grundton zunächst noch fort. Die Notenbanken hoben zwar weiter die Leitzinsen an, die US-Währungshüter deuteten aber bereits eine mögliche Zinspause an. Ende Mai verunsicherte dann die Hängepartie um eine Anhebung der US-Schuldenobergrenze. Kurzzeitig wurde sogar ein Zahlungsausfall für möglich erachtet, sodass die Renditen stiegen. Gute Konjunkturdaten aus den USA und anhaltend hohe Inflationsdaten aus dem Euro-Raum erhöhten im Juni wieder den Handlungsdruck auf die Notenbanker. In Deutschland etwa zog die Inflationsrate verglichen mit dem jeweiligen Vorjahresmonat sogar wieder von 6,1 % im Mai auf 6,4 % im Juni 2023 an. Während die Europäische Zentralbank (EZB) weiter an der Zinsschraube drehte, pausierte die US-Notenbank Fed.

In den Sommermonaten ließ der Inflationsdruck dann weltweit nach, die Dynamik blieb aber vor allem bei der Kerninflation überwiegend gering. Trotz einiger weiterer Zinsschritte sieht die Geldpolitik der großen Notenbanken inzwischen vor, dass das erreichte Zinsniveau vorerst auf die Märkte wirken soll, bis der Inflationsdruck nachhaltig abgenommen hat. Somit war nicht so schnell mit einem Übergang in einen Zinssenkungsmodus zu rechnen. Dementsprechend wurden

mögliche Zinserwartungen ausgepreist, was sich in steigenden Renditen bemerkbar machte. Weil viele Konjunkturdaten besser ausfielen als erwartet, kletterten die Renditen ausgehend von den USA auf mehrjährige Höchststände.

Gemessen am JP Morgan US Global Bond Index mussten US-Staatsanleihen einen leichten Verlust von 0,6 % hinnehmen. Europäische Papiere gaben etwas mehr nach und verloren, gemessen am iBoxx Euro Sovereign Index, 2,2 %. Europäische Unternehmensanleihen profitierten von leicht rückläufigen Risikoaufschlägen. Darüber hinaus fielen auch die Unternehmensergebnisse für das zweite Quartal 2023 leicht besser aus als erwartet. Gemessen am ICE BofA Merrill Lynch Euro Corporate Index legten Firmenanleihen im Berichtszeitraum 3,7 % 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 1.265.313.705,20. Der Anteilumlauf sank im Laufe des Rechnungsjahres 2022 / 2023 von 12.082.553 Stück auf 11.270.532 Stück.

Der Rechenwert des immofonds 1 für die ausschüttenden Anteile beträgt zum 30.09.2023 EUR 101,95 gegenüber EUR 100,81 zum 30.09.2022, für die thesaurierenden Anteile EUR 128,01 gegenüber EUR 124,32.

Ausschüttungsanteile

Für das Rechnungsjahr 2022 / 2023 wird eine Ausschüttung von EUR 2,00 je Anteil vorgenommen, das ergibt bei 6.809.104 immofonds 1-Anteilen die Summe von EUR 13.618.208,00. Der KEST-Abzug beträgt EUR 0,3819 je Anteil.

Thesaurierungsanteile

Für die Thesaurierungsanteile werden für das Rechnungsjahr 2022 / 2023 je Anteil EUR 3,2924 thesauriert verwendet, das sind bei 4.461.428 Thesaurierungsanteilen insgesamt EUR 14.688.585,40. Nähere Details dazu sind im Punkt „4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ angeführt. Für Thesaurierungsanteile ist ein Betrag in Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer auszuführen. Für das Rechnungsjahr 2022 / 2023 wird eine KEST-Auszahlung von EUR 0,4796 vorgenommen.

Ausschüttung / Auszahlung

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird am 15.12.2023 bei den Zahlstellen des Fonds, Volksbank Wien AG, Wien, und sämtlichen im österreichischen Volksbanken-Verband zusammengefassten Kreditinstituten sowie durch weitere Vertriebspartner kostenfrei gutgeschrieben bzw. ausgezahlt. Die Kapitalertragsteuer wird von der kuponauszahlenden Bank direkt an die Finanzbehörde abgeführt.

3.1.3 Immobilienvermögen und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Das direkt gehaltene Immobilienvermögen erhöhte sich im Berichtszeitraum um rund 13,7 % von EUR 731,8 Mio. auf EUR 831,8 Mio., es setzt sich am 30.09.2023 aus 32 Immobilien zusammen. Weiterführende Informationen zu den Immobilienaktivitäten im Berichtszeitraum sind in Punkt 3.1.4 dieses Berichtes enthalten.

Außerdem werden zum Stichtag acht Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften mit einem Wert von EUR 286,3 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-Rating A. Die vollumfängliche Übernahme in den Bestand des Fonds ist im Jänner 2024 geplant (siehe auch Ankäufe).

Unterföhring, Betastraße 11

Das Bürogebäude in der Betastraße 11, Unterföhring (Deutschland) zählt seit 2016 zum Bestand des immofonds 1. Die Immobilie war bisher an einen Generalmieter vermietet,

der Ende Juni 2023 ausgezogen ist. Seit August 2023 wird das Gebäude umfassend saniert und einer technischen Revitalisierung unterzogen. Gleichzeitig wird es zu einem Multi-Tenant-Objekt umstrukturiert. Die Fertigstellung ist für März 2025 vorgesehen.

Ankäufe

Graz, „Smart Tower“

Am 03.11.2022 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für den „Smart Tower“ in Graz. Nach Wien ist Graz 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 erfolgten am 01.07.2023.

Heringsdorf, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“

Am 11.05.2023 erfolgte die Unterzeichnung des Kaufvertrages für das Objekt „Steigenberger Hotel Heringsdorf“. Es handelt sich hierbei um ein Hotel in einer der bekanntesten Feriendestinationen an der deutschen Ostseeküste mit über 120 Gästezimmern. Das Hotel bietet zudem zwei Restaurants, ein Bistro, einen Wellnessbereich mit Innen- und Außenpool sowie Tagungsflächen. Der Verkäufer und künftige Pächter wird das im Jahr 2011 erbaute Gebäude in Abstimmung mit Union Investment bis zum Jahr 2027 umfassend energetisch sanieren und auf die neuesten Nachhaltigkeitsstandards heben. Der wirtschaftliche Übergang des Objektes erfolgte am 01.09.2023.

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 Denns 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.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum haben keine Verkäufe stattgefunden.

Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienaktivitäten ohne Nutzen-Lasten-Übergang statt.

3.2 Ausblick

Zins- und Devisenkursentwicklungen

Mit der Verbesserung der konjunkturellen Lage in den USA hellt sich in Summe das Kapitalmarktumfeld leicht auf. Union Investment geht davon aus, dass bei den großen Notenbanken inzwischen der Höhepunkt des Zinsanstieges erreicht ist. Auch führen Anzeichen einer weiteren Stabilisierung der Konjunktur dazu, dass bisherige Belastungsfaktoren für die Finanzmärkte an Bedeutung verlieren. In den nächsten Monaten sollte sich dieser Trend noch weiter fortsetzen.

Die Inflation dürfte den eingeschlagenen Abwärtstrend fortsetzen, der Weg bis zu den angestrebten Inflationszielen bleibt aber lang. In den USA rechnen die Volkswirte von Union Investment damit, dass auch die Kerninflation im zweiten Halbjahr 2023 wieder unter die Marke von 4,0 % fallen wird. 2024 dürften nach Einschätzung von Union Investment sowohl die Gesamt- wie auch die Kernrate in den USA im Bereich von 2,5 % liegen. Auch im Euro-Raum wird der Preisdruck sukzessive abnehmen. In der Jahresrate rechnet Union Investment für das Jahr 2023 mit einer Teuerung von 5,6 %, die sich im Jahr 2024 auf 2,8 % verringern sollte. Der disinflationäre Effekt der Komponenten Energie sowie Lebensmittel und Kerngüter dürfte dann zu einem Ende gekommen sein. Dahingegen sollte sich die Lohndynamik und infolgedessen auch die Dienstleistungsinflation hartnäckiger halten.

Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) im September 2023 das letzte Mal den Leitzins angehoben hat, wird auch sie, wie zuvor schon die US-Notenbank Fed, nun pausieren und das hohe Zinsniveau auf die Realwirtschaft wirken lassen. Die Fed hat eine gewisse Wachstumstoleranz, solange die Entspannung am Arbeitsmarkt und bei der Inflation weitergeht. Als Nächstes werden nach Einschätzung von Union Investment dann beide Notenbanken die Zinsen wieder senken. Über den Zeitpunkt besteht dabei mehr Unsicherheit als über die Richtung. Angesichts der Inflationsprognose wird aktuell in den USA die erste Zinssenkung im zweiten Quartal 2024, im Euro-Raum erst ab Juni 2024 erwartet. Eine höher als erwartete Wachstumsdynamik wäre ein Risiko für diese Einschätzung und würde dafür sorgen, dass die erste Zinssenkung in den USA etwas später kommt. Gleichzeitig könnte die schwächere Konjunktur im Euro-Raum einen schnelleren Inflationsrückgang zur Folge haben und damit die EZB veranlassen, Zinssenkungen potenziell zeitlich vorzuziehen.

Die Wirtschaft in den USA ist weiterhin resilient, während die Konjunktur im Euro-Raum schwächelt. China hat erste Stabilisierungsmaßnahmen beschlossen, der Konjunkturmotor stottert aber weiterhin. Entsprechend haben die Volkswirte bei Union Investment ihre Wachstumsprognosen in den USA aufwärts, im Euro-Raum und in China abwärts revidiert. Die zentrale Einschätzung einer sanften Landung der Konjunktur in den USA und eines Ausbleibens einer tiefen Rezession im Euro-Raum besteht unverändert weiter. Die Bankenkrise in den USA zu Jahresbeginn 2023 hat keine nachhaltigen Bremseffekte ausgelöst und wird dies auch künftig nicht tun. Konkret erwartet wird in den USA ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,1 % im Jahr 2023 und 1,3 % im Jahr 2024. Im Euro-Raum dürfte das BIP im Jahr 2023 um 0,4 % zulegen, gefolgt von 0,5 % im darauffolgenden Jahr. In China rechnet Union Investment mit Wachstumsraten von 4,9 % bzw. 4,2 %.

An den Rentenmärkten dürfte der Renditeanstieg mit Erreichen des Leitzins- und Inflationshöhepunktes weitgehend zum Stillstand kommen. Demzufolge dürften die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen zum Jahresende bei 4,3 %, die von Bundesanleihen mit gleicher Laufzeit bei 2,7 % liegen.

Portfoliostrategie

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

Im strategischen Anlagefokus des immofonds 1 liegen Büro-, 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. Ziel der vom Fondsmanagement verfolgten Portfoliostrategie ist es, stets eine ausreichende Fungibilität zu gewährleisten und mit einer mehrdimensionalen Diversifikation des Immobilienbestandes eine weitgehend schwankungsarme und wertstabile Entwicklung des Sondervermögens zu erreichen.

Der immofonds 1 berücksichtigt bei Investitionsentscheidungen und im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und / oder soziale Merkmalen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019 / 2088 (OffenlegungsVO) sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nach Artikel 7 der OffenlegungsVO. Angaben zu regelmäßigen Informationen hierzu sowie zu Artikel 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020 / 852 (TaxonomieVO) befinden sich im Anhang dieses Berichtes.

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

3.3 Besondere Themen im Berichtszeitraum

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

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

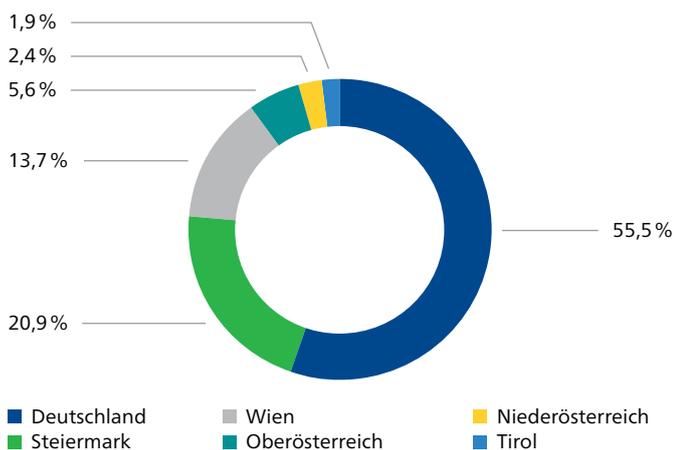
	Kurswert per 30.09.2022		Kurswert per 30.09.2023	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte (Immobilien und Beteiligungen)	1.017.369.871,73	76,60	1.118.157.833,78	88,37
Immobilien inkl. Anschaffungsnebenkosten	1.017.344.990,79	76,60	1.118.132.895,22	88,37
Objekte direkt gehalten				
Österreich	177.609.672,95	13,38	209.331.119,27	16,55
Wien	78.681.963,28	5,93	78.710.392,68	6,22
Steiermark	38.710.700,15	2,92	66.791.487,46	5,28
Niederösterreich	24.450.000,00	1,84	26.700.000,00	2,11
Tirol	20.746.791,85	1,56	20.939.100,61	1,66
Oberösterreich	15.020.217,67	1,13	16.190.138,52	1,28
Deutschland	538.831.362,17	40,58	588.251.307,31	46,49
München	67.100.000,00	5,05	70.000.000,00	5,53
Wiesbaden ¹	34.800.000,00	2,62	56.410.714,21	4,46
Burgwedel	48.835.820,77	3,68	51.519.636,37	4,07
Rostock	51.142.044,72	3,85	50.482.941,19	3,99
Nürnberg	40.900.000,00	3,08	41.200.000,00	3,26
Stuttgart	36.822.166,38	2,77	38.738.963,54	3,06
Hamburg	34.165.583,77	2,57	35.218.557,32	2,78
Düsseldorf	32.616.610,80	2,46	33.165.643,55	2,62
Heringsdorf	—	—	32.745.526,06	2,59
Eschborn	30.446.676,82	2,29	30.227.461,97	2,39
Gräfelfing	27.583.506,32	2,08	28.606.139,24	2,26
Berlin	27.614.833,41	2,08	26.506.929,68	2,09
Hannover	23.750.000,00	1,79	25.800.000,00	2,04
Dresden	22.261.658,53	1,68	21.979.036,75	1,74
Mainz	17.250.000,00	1,30	17.700.000,00	1,40
Oberhausen	14.499.789,22	1,09	14.444.309,83	1,14
Solingen	12.513.977,99	0,94	13.505.447,60	1,07
Unterföhring ²	16.528.693,44	1,25	—	—
Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung				
Deutschland	15.335.651,54	1,15	34.232.480,27	2,70
Nürtingen	—	—	20.806.673,25	1,64
Unterföhring ²	—	—	13.425.807,02	1,06
Wiesbaden ¹	15.335.651,54	1,15	—	—
Objekte gehalten über Grundstücks-Gesellschaften				
Österreich	285.568.304,13	21,49	286.317.988,37	22,63
Steiermark	166.885.068,05	12,56	168.188.624,35	13,29
Wien	72.688.529,08	5,47	72.221.583,81	5,71
Oberösterreich	45.994.707,00	3,46	45.907.780,21	3,63
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

	Kurswert per 30.09.2022		Kurswert per 30.09.2023	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Summe Vermögenswerte	1.017.369.871,73	76,60	1.118.157.833,78	88,37
Wertpapiere	98.358.992,83	7,41	100.556.108,45	7,95
Bankguthaben	251.065.059,68	18,90	99.560.871,95	7,87
Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften	18.583.815,30	1,40	5.027.302,51	0,40
Sonstige Vermögenswerte	16.343.974,30	1,23	21.509.811,28	1,70
Sonstige Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften	2.653.439,04	0,20	2.950.519,30	0,23
Vermögen insgesamt	1.404.375.152,88	105,74	1.347.762.447,27	106,52
Fremdfinanzierungen*	-27.000.000,01	-2,03	-27.000.000,01	-2,13
Rückstellungen	-27.581.695,13	-2,08	-32.713.811,93	-2,59
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung	-13.687.393,92	-1,03	-15.450.372,48	-1,22
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.109.369,63	-0,16	-1.594.493,98	-0,13
Sonstige Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.799.659,97	-0,44	-5.690.063,67	-0,45
Fondsvermögen	1.328.197.034,22	100,00	1.265.313.705,20	100,00
* dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote gem. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG von		2,72		2,46

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.

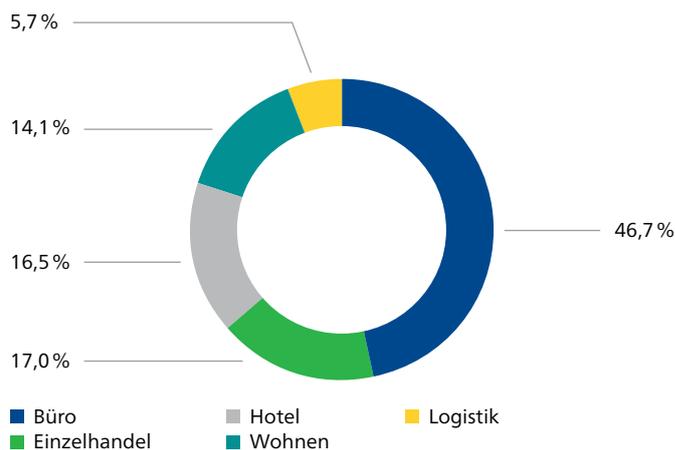
² Das Objekt Betastraße 11 in Unterföhring war bis Juli 2023 gesamthaft an einen Generalmieter (Single-Tenant) vermietet und ist aktuell gänzlich unbesiedelt. Hinsichtlich einer adäquaten Neuvermietung wird diese Liegenschaft auch im Hinblick auf eine mögliche Multi-Tenant-Vermietungsstruktur einer umfassenden Generalsanierung und technischen Revitalisierung unterzogen. Es erfolgte per Ende August 2023 eine Änderung im Bilanzausweis. Das bis dahin im Vermietungsbestand geführte Objekt wird nunmehr für die Dauer der Umbaumaßnahmen in den Projektstatus versetzt. Der Berichtsausweis erfolgt unter der Position „Objekte direkt gehalten – Grundstücke in Bebauung“.

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	512,1 Mio.
Einzelhandel	185,8 Mio.
Hotel	181,0 Mio.
Wohnen	154,2 Mio.
Logistik	63,0 Mio.
Gesamt	1.096,1 Mio.

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

4.2 Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
I. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance) ¹		
Anteilwert am Beginn des Rechnungsjahres in EUR	100,81	124,32 ²
Ausschüttung am 15.12.2022 von EUR 2,00 entspricht 0,02012 Anteile ³		
Anteilwert am Ende des Rechnungsjahres in EUR	101,95	128,01
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung erworbene Anteile in EUR	104,00	128,25
Nettoertrag pro Anteil in EUR	3,19	3,93
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	3,17 %	3,16 %
	EUR	EUR
II. Gewinnermittlung		
a) Wertpapiere und Barvermögen (Wertpapier- und Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)		
Zinserträge	3.468.247,96	
Wertpapiererträge	108.768,10	
Zinsaufwand (ohne Darlehen für Immobilienfinanzierung)	-48.326,23	
Verluste aus Wertpapieren	—	
Sonstiger Aufwand Barvermögen	-32.140,98	
Bestandsprovision	0,00	
Ergebnis Barvermögen und Wertpapiere aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	2.701,86	
Ertragsausgleich	-151.180,90	3.348.069,81
b) Bewirtschaftung der Immobilien (Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)		
Mieterträge	40.906.766,21	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge	3.096.609,02	
Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	13.868.807,36	
Dotierung / Auflösung Einzelwertberichtigungen Mieterträge transparente Grundstücks-Gesellschaften	209.729,00	
Sonstige Erträge	1.790.053,11	
Betriebskosten Leerstand / Sonstige Kosten	-3.674.440,55	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	-8.181.353,13	
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.773.761,44	
Sonstiges Bewirtschaftungsergebnis aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	-2.367.433,84	
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	-412.427,05	
Ausländische Ertragsteuern (inkl. KÖSt)	-1.394.685,65	
Ertragsausgleich	-1.917.803,72	39.150.059,32
c) Aufwendungen		
Gebühr für Fondsverwaltung	-13.068.103,39	
Gebühr für Fondsadministration	-603.868,36	
Aufwand transparente Grundstücks-Gesellschaften	-498.655,66	
Honorar Wirtschaftsprüfer	-123.000,00	
Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten und Bereitstellungsprüfung)	-8.000,00	
Ertragsausgleich	692.191,50	-13.609.435,91
d) Aufwertungsgewinne der Immobilien (Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)		
Aufwertungsgewinn / -verlust (inkl. Honorare der Schätzgutachter) ⁴	16.884.212,66	
Aufwertungsgewinn / -verlust transparente Grundstücks-Gesellschaften ⁴	1.286.000,00	
Veräußerungsgewinne / -verluste	—	
Nachträgliche Erlöse aus Verkäufen	206.448,79	
Latente Steuern	-3.572.885,26	
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	-4.197.025,91	
Aufwertungsgewinn / -verlust gesamt		10.606.750,28
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ⁵	-2.121.349,92	-2.121.349,92
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		37.374.093,58

	EUR	EUR	EUR
III. Ermittlung Fondsergebnis			
Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG ⁵	2.121.349,92		
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere ⁶	2.197.115,62		
Realisierte Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren	—		
Nicht realisierte Veränderungen Beteiligungen zu transparenten Grundstücks-Gesellschaften ⁷	57,62		
Dotierung Instandhaltungsrücklage	8.181.353,13		
Dotierung Instandhaltungsrücklage aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften	2.773.761,44		
Abgrenzung für Instandhaltungen	0,00		
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	-12.837.450,11		
Auflösung der Abgrenzung für Instandhaltungen aus Immobilienverkäufen	—	2.436.187,62	
Fondsergebnis gesamt (01.10.2022 – 30.09.2023)			39.810.281,20
IV. 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		-86.742.020,00	
Fondsergebnis gesamt		39.810.281,20	
Fondsvermögen am 30.09.2023 (11.270.532 Anteile)			1.265.313.705,20
V. Verwendungs- / Herkunftsrechnung			
Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG	37.374.093,58		
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.966.879,37		
Gewinnübertrag auf Substanz	—		
Ausschüttungsfähiger Gewinn		52.340.972,95	
Übertrag von Substanz		—	
Ausschüttungsfähiger Betrag		52.340.972,95	
Ausschüttung am 15.12.2023 für 6.809.104 Ausschüttungsanteile zu je EUR 2,0000	-13.618.208,00		
KESt-Auszahlung am 15.12.2023 für 4.461.428 Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,4796	-2.139.700,87		
Wiederveranlagung für 4.461.428 Thesaurierungsanteile zu je EUR 3,2924	-14.688.585,40		
Ausschüttung / KESt-Auszahlung / Wiederveranlagung		-30.446.494,27	
Gewinnvortrag in die Folgeperiode			21.894.478,68

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

² Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 12.12.2022 (Ex-Tag) EUR 124,82.

³ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 12.12.2022 (Ex-Tag) EUR 99,40.

⁴ Nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien: EUR 21.967.688,72, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien: EUR 4.505.251,73, nicht realisierte Aufwertungsgewinne Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 1.828.000,00, nicht realisierte Abwertungsverluste Immobilien aus transparenten Grundstücks-Gesellschaften: EUR 542.000,00.

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

⁶ Nicht realisierte Veränderung Gewinne Wertpapiere EUR 2.197.115,62, nicht realisierte Veränderung Verluste Wertpapiere EUR 0,00.

⁷ Ohne Wertveränderung der im Eigentum der Grundstücksgesellschaften stehenden Immobilien, da diese in Punkt I. Gewinnermittlung Abs. d) Aufwertungsgewinne der Immobilien ausgewiesen sind.

4.3 Vermögensaufstellung

I. Immobilienvermögen						
Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2023 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	17.800.000,00	—	17.800.000,00	1,41
2	1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	17.317.000,00	19.250.000,00	16.010,86	19.266.010,86	1,52
3	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	39.552.000,00	41.300.000,00	344.381,82	41.644.381,82	3,29
4	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirchschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	21.742.286,15	26.700.000,00	—	26.700.000,00	2,11
5	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	13.200.000,00	16.050.000,00	140.138,52	16.190.138,52	1,28
6	6020 Innsbruck, Olympiastraße 41, „Ramada Innsbruck Tivoli“	21.347.000,00	20.650.000,00	289.100,61	20.939.100,61	1,66
7	8020 Graz, Europaplatz 20	21.840.000,00	22.550.000,00	375.076,49	22.925.076,49	1,81
8	8020 Graz, Gürtelturmplatz 1, „Gürtelturm“	13.337.214,95	15.100.000,00	555.306,67	15.655.306,67	1,24
9	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	26.338.847,67	26.300.000,00	1.911.104,30	28.211.104,30	2,23
Summe Österreich		191.704.348,77	205.700.000,00	3.631.119,27	209.331.119,27	16,55
Deutschland						
10	01097 Dresden, Antonstraße 43, „Super 8 by Wyndham Dresden“	21.611.284,67	21.200.000,00	779.036,75	21.979.036,75	1,74
11	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4 a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	26.825.783,78	24.750.000,00	1.756.929,68	26.506.929,68	2,09
12	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	32.000.000,00	32.000.000,00	745.526,06	32.745.526,06	2,59
13	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	47.535.000,00	47.250.000,00	3.232.941,19	50.482.941,19	3,99
14	21073 Hamburg, Am Wall 1	14.339.341,07	17.700.000,00	0,00	17.700.000,00	1,40
15	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	17.200.000,00	17.200.000,00	318.557,32	17.518.557,32	1,38
16	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	21.539.901,73	25.800.000,00	0,00	25.800.000,00	2,04
17	30938 Burgwedel, Am Berghopsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“	45.600.025,35	50.200.000,00	1.319.636,37	51.519.636,37	4,07
18	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße, „Global Gate III“	29.634.348,71	32.350.000,00	815.643,55	33.165.643,55	2,62
19	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	10.991.430,10	12.800.000,00	705.447,60	13.505.447,60	1,07
20	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Oberhausen“	16.257.814,67	13.550.000,00	894.309,83	14.444.309,83	1,14
21	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	15.415.988,36	17.700.000,00	0,00	17.700.000,00	1,40
22	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	10.850.000,00	12.900.000,00	0,00	12.900.000,00	1,02
23	65201 Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“, „K7“ ³	40.840.096,88	43.250.000,00	260.714,21	43.510.714,21	3,44
24	65760 Eschborn, Frankfurter Straße 77–77 A, „Hyatt House“	31.780.183,15	28.500.000,00	1.727.461,97	30.227.461,97	2,39
25	70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropiusplatz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, Wankelstraße, „STEP 4“	5.200.000,00	5.475.000,00	239.123,08	5.714.123,08	0,45

Lfd. Nr.	Objekte	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2023 in EUR	Anschaffungsnebenkosten ¹ in EUR	Aktueller Schätzwert inkl. Anschaffungsnebenkosten in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilien²						
Deutschland						
26	70563 Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	27.976.287,50	31.800.000,00	1.224.840,46	33.024.840,46	2,61
27	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	29.555.000,00	41.600.000,00	–	41.600.000,00	3,29
28	80939 München, Heidemannstraße 5 / Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	26.453.315,34	28.400.000,00	–	28.400.000,00	2,24
29	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	23.055.000,00	28.500.000,00	106.139,24	28.606.139,24	2,26
30	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51–55, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	37.475.447,87	41.200.000,00	–	41.200.000,00	3,26
Summe Deutschland		532.136.249,18	574.125.000,00	14.126.307,31	588.251.307,31	46,49
Immobilien – Grundstücke in Bebauung						
Deutschland						
31	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	20.806.673,25	20.806.673,25	–	20.806.673,25	1,64
32	85774 Unterföhring, Betastraße 11 ³	17.163.726,42	13.100.000,00	325.807,02	13.425.807,02	1,06
Summe Deutschland		37.970.399,67	33.906.673,25	325.807,02	34.232.480,27	2,70
Immobilien gehalten über Grundstücks-Gesellschaften						
Österreich						
33	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“ (Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG)	19.979.835,63	20.000.000,00	207.971,85	20.207.971,85	1,60
34	1100 Wien, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmargasse 4, „HS 17“ (HS 17 Favoriten GmbH & Co KG)	18.172.930,82	18.400.000,00	264.513,89	18.664.513,89	1,48
35	1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105–107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“ (EHK 107 Donaustadt GmbH & Co KG)	32.640.309,76	32.950.000,00	399.098,07	33.349.098,07	2,63
36	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“ (Welas Park Verwaltung GmbH & Co KG)	45.962.906,20	45.350.000,00	557.780,21	45.907.780,21	3,63
37	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	491.096,17	42.141.096,17	3,33
38	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49a, 51, Wiener Straße 10a (SUPERBEE GmbH & Co KG)	60.145.248,82	61.250.000,00	1.351.498,67	62.601.498,67	4,95
39	8230 Hartberg, Im Hatric 1, 2, „Hatric Q2“ (HATRIC Q2 Verwaltung GmbH & Co KG)	15.707.131,48	16.050.000,00	379.592,36	16.429.592,36	1,30
40	8230 Hartberg, Im Hatric 11–12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“ (HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG)	44.845.424,22	46.700.000,00	316.437,15	47.016.437,15	3,71
Summe Österreich		279.079.050,06	282.350.000,00	3.967.988,37	286.317.988,37	22,63
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften						
Österreich						
41	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					1.118.157.833,78	88,37

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 30.09.2023 Stück / Nom.	Kurs / Stück / Nom.	Kurswert EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Investmentzertifikate								
LU1602092758	UniRent Kurz URA	Stück	–	–	1.087.681	92,45	100.556.108,45	7,95
Summe Investmentzertifikate							100.556.108,45	7,95
Summe Wertpapiere							100.556.108,45	7,95

III. Bankguthaben			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben			8.024.087,12	0,63
Tagesgeld- / Festgeld- / Termineinlagen			91.037.545,09	7,20
Kautionen			499.239,74	0,04
Summe Bankguthaben			99.560.871,95	7,87

IV. Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
EUR-Guthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			5.027.302,51	0,40
Summe Bankguthaben aus Grundstücks-Gesellschaften			5.027.302,51	0,40

V. Sonstige Vermögenswerte			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Immobilienbezogenes Vermögen, Miet- und Betriebskostenabgrenzungen			17.305.297,04	1,37
Zinsansprüche aus Bankguthaben			1.406.379,19	0,11
Vorlaufkosten für bevorstehende Objektakquisitionen			1.780.476,88	0,14
Sonstige Forderungen			1.017.658,17	0,08
Summe sonstige Vermögenswerte			21.509.811,28	1,70

VI. Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			2.950.519,30	0,23
Summe Vermögenswerte aus Grundstücks-Gesellschaften			2.950.519,30	0,23

VII. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen		
	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fremdfinanzierung ¹	-27.000.000,01	-2,13
Rückstellung Instandhaltungsmaßnahmen	-13.290.648,89	-1,05
Rückstellung Objekterwerb / -herstellung / -verkauf, Mieterausbau	-7.053.166,87	-0,56
Rückstellung Objektsteuern	-8.675.712,83	-0,69
Rückstellung Ertragsteuern Objekte Ausland	-2.945.728,26	-0,23
Rückstellung Objektverwaltung	-150.509,58	-0,01
Rückstellung Rechtsverfahren	-100.000,00	-0,01
Rückstellung Abschlussprüfung und Offenlegung	-135.200,00	-0,01
Rückstellungen sonstige	-362.845,50	-0,03
Verbindlichkeiten aus Immobilien und Bewirtschaftung (ohne Kautionen)	-14.917.222,19	-1,18
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.594.493,98	-0,13
Kautionen	-533.150,29	-0,04
Summe Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	-76.758.678,40	-6,07

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	-203.895,68	-0,02
Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.486.167,99	-0,43
Summe Verbindlichkeiten aus Grundstücks-Gesellschaften	-5.690.063,67	-0,45

IX. Fondsvermögen			
	Stück	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
Fondsvermögen gesamt		1.265.313.705,20	100,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	6.809.104		
Umlaufende Thesaurierungsanteile	4.461.428		
Umlaufende Anteile gesamt	11.270.532		
Rechenwert je Ausschüttungsanteil		101,95	
Rechenwert je Thesaurierungsanteil		128,01	

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

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

Position	30.09.2022	30.09.2023	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	-14.917.222,19	-1.492.639,47
Verbindlichkeiten Grundstücks-Gesellschaften	-5.799.659,97	-5.690.063,67	109.596,30
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.109.369,63	-1.594.493,98	514.875,65
Kautionen	-262.811,20	-533.150,29	-270.339,09

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, 20. Dezember 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	17.317.000	960.645	160.000	
3	1120 Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	2008	2014–2015	B	10.060	15.774	185	98,8	39.552.000	2.729.297	395.000	
4	3107 St. Pölten, Dr.-Adolf-Schärf-Straße 10, Dr.-Rudolf-Kirschschläger-Straße 8, Fachmarktzentrum „Traisen Center“	2000	2004	E	44.174	16.022	517	84,0	21.742.286	1.620.684	192.333	
5	4020 Linz, Fabrikstraße 34, Honauerstraße 2–4	2002	2015	B	3.817	7.476	176	100,0	13.200.000	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	6.159	110	99,8	13.337.215	1.249.869	128.612	
9	8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 124, „Smart Tower“	2023	2022–2023	B	1.466	6.249	67	67,5	26.338.848	1.960.066	257.925	
Deutschland												
10	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	
11	13156 Berlin, Hermann-Hesse-Straße 4, 4a, 6, 8, 10, „Schlosspark-Center“	2011	2021–2022	E	8.971	5.943	91	92,6	26.825.784	2.126.592	261.228	
12	17424 Heringsdorf, Liehrstraße 11, „Steigenberger Hotel Heringsdorf“	2011	2023	H	7.007	15.493	126	100,0	32.000.000	751.791	320.000	
13	18057 Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	2021	2021	H	5.328	11.859	89	100,0	47.535.000	3.913.843	475.000	
14	21073 Hamburg, Am Wall 1	2004	2007	B	4.691	6.971	120	99,2	14.339.341	1.426.472	143.955	
15	22525 Hamburg, Holstenkamp 1, 3 / Kieler Straße 143, 145, 147	1998	2015	B	4.915	10.300	217	82,4	17.200.000	1.474.699	172.000	
16	30163 Hannover, Am Yachthafen / Werftstraße 9, 15–17, 20	2003	2006	B	8.605	11.566	183	99,5	21.539.902	1.796.127	211.850	

Lfd. Nr.	Art der Betriebskostenverrechnung	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (in EUR)		Kosten der Verwahrung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden, in EUR ⁴	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Sonstige bücherliche Belastungen	Versicherung auf Basis Neubauwert		Gewählte Bewertungsgrundsätze	Fußnote (I)
		Durchgeführt	Geplant ³					Versicherungssumme in EUR	Deckungsgrad Feuerversicherung in %		
1	Direkte Bezahlung durch den Mieter	9.000	117.500	19.307	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26 Mio.	26.947.797	100,0	Ertragswertverfahren	
2	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	25.020	130.000	—	—	—	—	27.158.094	100,0	Ertragswertverfahren	
3	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	71.464	902.550	—	—	—	—	48.750.365	100,0	Ertragswertverfahren	
4	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	3.036.914	3.971.000	57.300	—	—	Simultanpfandrecht über EUR 26 Mio.	26.866.498	100,0	Ertragswertverfahren	
5	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	208.521	2.425.500	—	—	—	—	28.617.598	100,0	Ertragswertverfahren	
6	Akonto-Einhebung und z. T. Direktverrechnung	57.727	592.278	18.529	—	—	—	22.727.700	100,0	Ertragswertverfahren	
7	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	288.474	6.697.500	—	—	—	—	42.217.579	100,0	Ertragswertverfahren	
8	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	146.386	3.234.000	—	—	—	—	24.844.991	100,0	Ertragswertverfahren	
9	Akonto-Einhebung, z. T. pauschal bei TG-Plätzen	—	375.000	—	—	—	—	18.257.748	100,0	Ertragswertverfahren	
10	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	9.894	185.000	27.056	—	—	—	10.048.175	100,0	Ertragswertverfahren	
11	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	69.639	345.000	34.019	—	—	—	19.624.800	100,0	Ertragswertverfahren	
12	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	15.000	2.514	—	—	—	39.865.000	100,0	Ertragswertverfahren	
13	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	63.987	184.000	76.795	—	—	—	35.598.000	100,0	Ertragswertverfahren	
14	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	427.990	2.838.596	82.361	—	—	Grundsschuld über EUR 7 Mio.	18.304.936	100,0	Ertragswertverfahren	
15	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.625.344	2.984.000	65.939	—	—	—	25.348.188	100,0	Ertragswertverfahren	
16	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	415.911	930.000	73.843	—	—	—	19.651.145	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungs- nebenkosten	
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG
Direkt gehaltene Immobilien in Euro-Währung											
Deutschland											
17	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
18	40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, 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
19	42653 Solingen, Piepersberg 30, „BONG“	2013	2019–2020	LG	21.101	10.671	72	100,0	10.991.430	1.083.388	109.614
20	46047 Oberhausen, Brammenring 111, „Super 8 by Wyndham Ober- hausen“	2019	2018–2019	H	2.950	4.824	33	100,0	16.257.815	1.575.097	162.288
21	55124 Mainz, Isaac-Fulda-Allee 5	2003	2006	B	5.335	7.931	156	93,9	15.415.988	1.245.575	154.160
22	65189 Wiesbaden, Welfenstraße 11	2003	2005	B	4.100	5.396	87	92,0	10.850.000	609.234	108.500
23	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	2.002.369	542.633
24	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
25	70563 Stuttgart, Curiestraße, Gropius- platz 2, Meitnerstraße 17 / 2, Wankelstraße 10, 12, Wankel- straße, „STEP 4“	2002	2018	E	4.804	6.909	104	47,1	5.200.000	496.921	52.000
26	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
27	80807 München, Leopoldstraße 254–256, „Leopold Center“	2002	2004–2005	B	5.644	11.383	162	95,3	29.555.000	2.159.848	295.000
28	80939 München, Heidemannstraße 5, Ingolstädter Straße 166–168, „MedNord“	1990 / 2003	2005–2006	B	8.165	10.137	145	98,8	26.453.315	2.274.857	264.033
29	82166 Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	2009	2014	B	4.161	9.399	150	100,0	23.055.000	1.271.695	230.000
30	90402 Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	2006	2006–2007/ 2013	B	5.012	13.880	234	100,0	37.475.448	3.394.512	374.204
Direkt gehaltene Immobilien in Bebauung in Euro-Währung											
Deutschland											
31	72622 Nürtingen, Kirchstraße 34–36, „Nürtinger Tor“	1971	2022	–	4.401	–	61	–	20.806.673	0	0
32	85774 Unterföhring, Betastraße 11	2000 / 2016	2016	–	5.649	–	95	–	17.163.726	1.021.722	171.000

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 %		
17	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	187.752	282.000	7.900	—	—	—	34.655.014	100,0	Ertragswertverfahren	
18	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	964.783	2.670.525	44.884	—	—	—	32.055.089	100,0	Ertragswertverfahren	
19	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	207.497	428.000	15.935	—	—	—	9.980.000	100,0	Ertragswertverfahren	
20	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	2.282	198.000	27.117	—	—	—	8.639.445	100,0	Ertragswertverfahren	
21	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	391.903	755.000	51.348	—	—	—	21.147.233	100,0	Ertragswertverfahren	
22	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.254.572	730.000	39.438	—	—	—	13.608.039	100,0	Ertragswertverfahren	
23	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	141.711	1.210.000	82.552	—	—	—	43.893.232	100,0	Ertragswertverfahren	I
24	—	23.167	195.000	21.668	—	—	—	16.740.382	100,0	Ertragswertverfahren	
25	—	285.046	1.450.000	26.929	—	—	—	17.776.074	100,0	Ertragswertverfahren	
26	—	103.128	216.460	-1.828	—	—	—	18.195.656	100,0	Ertragswertverfahren	
27	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	426.809	2.523.549	49.762	—	—	—	39.010.216	100,0	Ertragswertverfahren	
28	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	869.401	3.166.500	31.252	—	—	—	36.167.103	100,0	Ertragswertverfahren	
29	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	240.854	2.828.000	25.876	—	—	—	33.274.906	100,0	Ertragswertverfahren	
30	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	1.013.484	1.055.600	79.001	—	—	Grundsschuld über EUR 13 Mio.	53.428.823	100,0	Ertragswertverfahren	
31	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	—	—	—	—	—	32.140.751	100,0	Ertragswertverfahren	
32	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	268.791	468.000	-6.761	—	—	—	19.492.788	100,0	Ertragswertverfahren	

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Baujahr	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag / Übergabezeitpunkt)	Nutzung	Grundstücksfläche in m ² 1	Nutzfläche in m ²	Anzahl Pkw-Stellplätze	Vermietungsstatus in % 2	Kaufpreis in EUR	Anschaffungs- nebenkosten		
										Anschaffungsnebenkosten in EUR	Davon Transaktionskosten in EUR für Union Investment Real Estate Austria AG	
Über Grundstücks-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Euro-Währung												
Österreich												
33	1030 Wien, Rinnböckstraße 3, „Doppio Offices“	2012	2016	B	3.627	8.121	76	78,8	19.979.836	632.395	198.934	
34	1100 Wien, Humberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volksmargasse 4, „HS 17“	2021	2018–2019	W	2.445	5.080	48	96,4	18.172.931	360.519	181.729	
35	1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105–107, Polgarstraße 20, „EHK 105–107“	2019	2018	W	2.627	9.734	88	92,7	32.640.310	645.661	326.403	
36	4600 Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	2006 / 2019	2019–2020	E	47.000	15.232	612	98,2	45.962.906	855.029	444.434	
37	8020 Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgarten- straße 1, 3, 5, „Styria Center“	1880–1890 / 2015/2018	2018 / 2019	W	5.264	14.251	72	91,8	41.625.263	922.586	415.957	
38	8020 Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	2022	2019–2020	W	8.670	16.645	172	100,0	60.145.249	1.529.990	601.152	
39	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	
40	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 %		
33	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	598.000	—	—	—	—	26.867.420	100,0	Ertragswertverfahren	
34	—	—	362.343	—	—	—	—	16.427.576	100,0	Ertragswertverfahren	
35	—	—	311.762	—	—	—	—	30.770.548	100,0	Ertragswertverfahren	
36	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	1.613.100	—	—	—	—	29.194.747	100,0	Ertragswertverfahren	
37	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	468.800	—	—	—	—	50.052.529	100,0	Ertragswertverfahren	
38	—	—	437.281	—	—	—	—	48.653.709	100,0	Ertragswertverfahren	
39	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	376.118	—	—	—	—	14.060.368	100,0	Ertragswertverfahren	
40	Akonto-Einhebung, Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	—	584.349	—	—	—	—	27.198.223	100,0	Ertragswertverfahren	

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

Alle immobilienbezogenen Angaben basieren auf 100 %.

¹ Es handelt sich um die Gesamtgrundstücksgröße.

² Basis für die Berechnung des Vermietungsstatus ist die Nutzfläche.

³ Die Kosten beziehen sich auf Plankosten vom 01.10.2023 bis zum 30.09.2028.

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

Nutzung:

B = Bürogebäude

E = Einzelhandel

H = Hotel

LG = Logistik

W = Wohnen

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 Rechenschaftsbericht in EUR				Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände	
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	Darlehen des immofonds 1			Darlehen eines Dritten in EUR
Beteiligungen an Komplementärgesellschaften													
Österreich													
41	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 Rechenschaftsbericht in EUR				Darlehen eines Dritten in EUR	Wert der Gesellschaft in EUR	Vermögensgegenstände
							Anlagevermögen	Umlaufvermögen	Verbindlichkeiten / Rückstellungen	Darlehens des immofonds 1			
Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften													
Österreich													
33	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	20.207.972	1.161.929	-267.971	—	—	20.893.958	„Doppio Offices“, Rinnböckstraße 3, 1030 Wien
34	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	18.664.514	535.920	-364.017	—	—	18.571.903	„HS 17“, Himberger Straße 17, Oberlaaer Straße 216, 218, Volkmgasse 4, 1100 Wien
35	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	33.349.098	1.056.548	-421.723	—	—	33.584.824	„EHK 105–107“, Erzherzog-Karl- Straße 105, 107, Polgarstraße 20, 1220 Wien
36	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	45.907.780	842.612	-322.843	—	—	45.869.769	„Welas Park“, Ginzkeystraße 27, 4600 Wels
37	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	42.141.096	1.081.116	-552.200	—	—	42.178.916	„Styria Center“, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, 8020 Graz
38	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	62.601.499	2.894.800	-3.407.777	—	—	60.737.022	Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a, 8020 Graz
39	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	16.429.592	103.297	-113.622	—	—	16.533.421	„Hatric Q2“, Im Hatric 1, 2, 8230 Hartberg
40	HATRIC Verwaltung GmbH & Co KG Schottenring 16, 1010 Wien FN 454418 m Erwerbsjahr: 2017	35.000	Kom- man- ditist	100,00	44.845.424	938.886	47.016.437	301.600	-36.015	—	—	47.965.586	„HATRIC Einkaufs- park Hartberg“, Im Hatric 11–12, 8230 Hartberg

6 Steuerliche Behandlung

Steuerliche Behandlung je Ausschüttungsanteil

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

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1							
ISIN: AT0000632195							
Rechnungsjahr: 01.10.2022 – 30.09.2023							
Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung	
1. Fondsergebnis der Meldeperiode	3,0026	3,0026	3,0026	3,0026	3,0026	3,0026	
1.1 Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvorträge	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789	
1.2 Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,8237	2,8237	2,8237	2,8237	2,8237	2,8237	
1.3 AIF-Ergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
2. Zuzüglich							
2.3 Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,3444	0,3444	0,3444	0,3444	0,3444	0,3444	
3. Abzüglich							
3.4.4 Gemäß DBA steuerfreie Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 % (inkl. zu verrechnender Saldo der gem. § 40 Abs. 5 ImmoInvFG zu verteilenden Bewertungsdifferenzen)	0,6691	0,6691	0,6691	0,6691	0,6691	0,6691	
3.4.6 Gemäß DBA steuerfreie Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,2890	1,2890	1,2890	1,2890	1,2890	1,2890	
3.4.7 Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,9581	1,9581	1,9581	1,9581	1,9581	1,9581	
3.6 Erst bei Ausschüttung in Folgejahren bzw. bei Verkauf der Anteile steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000				0,0000	
4. Steuerpflichtige Einkünfte³	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889	
4.1 Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,3889	1,3889	1,3889	1,3889			
4.2 Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,3889	1,3889	
4.2.1 Nicht endbesteuerte Einkünfte inkl. Einkünfte aus der Veräußerung von Schachtelbeteiligungen – davon Basis für die „Zwischensteuer“ (§ 22 Abs. 2 KStG)						1,3889	
4.3 In den steuerpflichtigen Einkünften enthaltene Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 des laufenden Jahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
5. Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt, ausgenommen an die Meldestelle bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	
5.5 Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis ohne Berücksichtigung von Verlustvorträgen und Quellensteuern	1,0026	1,0026	1,0026	1,0026	1,0026	1,0026	
5.6 Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000	

Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
6. Korrekturbeträge⁴						
6.1 Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig oder DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) inkl. abgeführter oder erstatteter QuSt. ⁵	3,1699	3,1699	3,1699	3,1699		3,1699
6.2 Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten ⁶	2,0000	2,0000	2,0000	2,0000		2,0000
7. Ausländische Erträge, ausgenommen DBA-befreit						
7.2 Zinsen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0671	0,0671	0,0671	0,0671	0,0671	0,0671
10. Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen³						
10.1 Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei und nicht laufende Erträge aus Kryptowährungen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789	0,1789
10.5 Immobilienerträge (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen [intransparenten] Grundstücks-Gesellschaften)	0,9651	0,9651	0,9651	0,9651	0,9651	0,9651
10.7 Aufwertungsgewinne Immobilien (80 %)	0,2449	0,2449	0,2449	0,2449	0,2449	0,2449
10.13 Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge	1,2100	1,2100	1,2100	1,2100	1,2100	1,2100
10.15 KESt-pflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12. Österreichische KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird						
12.1 KESt auf Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0492	0,0492	0,0492	0,0492	0,0492	0,0492
12.6 KESt auf Immobilienerträge	0,3327	0,3327	0,3327	0,3327	0,3327	0,3327
12.8 KESt auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15. Angaben für beschränkt steuerpflichtige Anteilsinhaber						
15.1 KESt auf Zinsen gemäß § 98 Z.5 lit.e EStG 1988 (für beschränkt steuerpflichtige Anleger)	0,0308	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
16. Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung						
16.2 Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937) Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären	1,3889	1,3889				
16.4 Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	1,1699	1,1699				

¹ PA = Privatanleger.

² BV = Betriebsvermögen.

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

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

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

⁶ Umfasst auch AIF-Einkünfte. Vermindert die Anschaffungskosten.

Steuerliche Behandlung je Thesaurierungsanteil

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

lichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

Name des Fonds: immofonds 1							
SIN: AT0000A0S392							
Rechnungsjahr: 01.10.2022 – 30.09.2023							
Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung	
1. Fondsergebnis der Meldeperiode	3,7701	3,7701	3,7701	3,7701	3,7701	3,7701	3,7701
1.1 Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvorträge	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246
1.2 Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	3,5455	3,5455	3,5455	3,5455	3,5455	3,5455	3,5455
1.3 AIF-Ergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
2. Zuzüglich							
2.3 Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,4325	0,4325	0,4325	0,4325	0,4325	0,4325	0,4325
3. Abzüglich							
3.4.4 Gemäß DBA steuerfreie Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 % (inkl. zu verrechnender Saldo der gem. § 40 Abs. 5 ImmoInvFG zu verteilenden Bewertungsdifferenzen)	0,8402	0,8402	0,8402	0,8402	0,8402	0,8402	0,8402
3.4.6 Gemäß DBA steuerfreie Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,6185	1,6185	1,6185	1,6185	1,6185	1,6185	1,6185
3.4.7 Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,4587	2,4587	2,4587	2,4587	2,4587	2,4587	2,4587
3.6 Erst bei Ausschüttung in Folgejahren bzw. bei Verkauf der Anteile steuerpflichtige Einkünfte gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000					0,0000
4. Steuerpflichtige Einkünfte³	1,7439	1,7439	1,7439	1,7439	1,7439	1,7439	1,7439
4.1 Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,7439	1,7439	1,7439	1,7439			
4.2 Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,7439	1,7439	
4.2.1 Nicht endbesteuerte Einkünfte inkl. Einkünfte aus der Veräußerung von Schachtelbeteiligungen – davon Basis für die „Zwischensteuer“ (§ 22 Abs. 2 KStG)							1,7439
4.3 In den steuerpflichtigen Einkünften enthaltene Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 des laufenden Jahres	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5. Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt, ausgenommen an die Meldestelle bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796
5.5 Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis ohne Berücksichtigung von Verlustvorträgen und Quellensteuern	3,2905	3,2905	3,2905	3,2905	3,2905	3,2905	3,2905
5.6 Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796

Pos. / Beschreibung	PA ¹ mit Option	PA ¹ ohne Option	BV ² mit Option	BV ² ohne Option	BV ² jur. Person	Stiftung
6. Korrekturbeträge⁴						
6.1 Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig oder DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) inkl. abgeführter oder erstatteter QuSt. ⁵	3,9802	3,9802	3,9802	3,9802		3,9802
6.2 Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten ⁶	0,4796	0,4796	0,4796	0,4796		0,4796
7. Ausländische Erträge, ausgenommen DBA-befreit						
7.2 Zinsen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
10. Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen³						
10.1 Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei und nicht laufende Erträge aus Kryptowährungen (Länderdetails sind aus den jeweiligen Blättern für die Ertragsarten zu entnehmen)	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246	0,2246
10.5 Immobilienerträge (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen [intransparenten] Grundstücks-Gesellschaften)	1,2118	1,2118	1,2118	1,2118	1,2118	1,2118
10.7 Aufwertungsgewinne Immobilien (80 %)	0,3075	0,3075	0,3075	0,3075	0,3075	0,3075
10.13 Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge	1,5193	1,5193	1,5193	1,5193	1,5193	1,5193
10.15 KESt-pflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1988 (inkl. Altmissionen)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
12. Österreichische KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird						
12.1 KESt auf Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0618	0,0618	0,0618	0,0618	0,0618	0,0618
12.6 KESt auf Immobilienerträge	0,4178	0,4178	0,4178	0,4178	0,4178	0,4178
12.8 KESt auf Einkünfte aus Kapitalvermögen gem. § 27 Abs. 3 und 4 EStG 1998	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
15. Angaben für beschränkt steuerpflichtige Anteilsinhaber						
15.1 KESt auf Zinsen gemäß § 98 Z.5 lit.e EStG 1988 (für beschränkt steuerpflichtige Anleger)	0,0386	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
16. Kennzahlen für die Einkommensteuererklärung						
16.2 Ausschüttungsgleiche Erträge 27,5 % (Kennzahlen 936 oder 937) Achtung: allfällige AIF-Einkünfte sind gesondert zu erklären	1,7439	1,7439				
16.4 Die Anschaffungskosten des Fondsanteils sind zu korrigieren um	3,5006	3,5006				

¹ PA = Privatanleger.

² BV = Betriebsvermögen.

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

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

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

⁶ Umfasst auch AIF-Einkünfte. Vermindert die Anschaffungskosten.

7 Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der Union Investment Real Estate Austria AG, Wien, über den von ihr verwalteten Immobilienfonds 1 Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG iVm AIFMG, bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30.09.2023, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30.09.2023 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

Wien, am 20. Dezember 2023

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter
Wirtschaftsprüfer

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

8 Informationspflichten gegenüber Anlegern gemäß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

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

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt)	
Entspricht dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen	86,63 %
Anteil an schwer zu bewertenden Vermögensgegenständen	0,00 %

Hebelangaben gemäß § 13 Abs. 4 AIFMG	
Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Bruttomethode	300,00 %
Höchster Wert gemäß AIF-Bruttomethode im Rechnungsjahr	98,72 % (28.09.2023)
Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode)	200,00 %
Höchster Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode) im Rechnungsjahr	108,66 % (03.07.2023)
Wiederverwendung von Vermögensgegenständen	Der Depotbank ist eine Wiederverwendung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände nicht gestattet.

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

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

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

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

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

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

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

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

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

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

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthielt es 17,40% an nachhaltigen Investitionen

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

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

mit einem sozialen Ziel

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



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

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

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

Die KAG für Immobilien berücksichtigte im Berichtszeitraum sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien

Nachhaltigkeitsmerkmale. Sie verfolgte hierbei für den Immobilienfonds einen gesamthaften ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale gewährleistet wurde. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert Union Investment die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale wurden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung von Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung, soweit möglich (so bei der Verkäufer- und Mieterauswahl), berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen. Für die Umsetzung der „Manage to Green“-Strategie hat die KAG für Immobilien mit dem System ImmoSustain eine zentrale Datenplattform implementiert. Über dieses System wurden Nachhaltigkeitsdaten zentral bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern. Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtimmobilienportfolio des Sondervermögens zu erhalten.

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

- **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Die Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Immobilienportfolios wurde anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Alle Nachhaltigkeitsindikatoren bezogen sich nur auf den Anteil im Immobilienfonds, der zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale investiert wurde.

Die Nachhaltigkeitsindikatoren für den Immobilienfonds waren im Berichtszeitraum:

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

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

SI-Check

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

Insgesamt wurden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wurde überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ wurden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ wurden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ wurden soziale Themen wie Barrierefreiheit abgefragt und fanden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wurde durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ war die Kategorie,

in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt wurden. Schließlich wurde in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig war.

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

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

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

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

Berichtszeitraum	01.10.2022 bis 30.09.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
SI-Check-Score je Neuinvestition Immobilien	> 2,5

Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen der Bestandsverwaltung:

Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung waren:

SI-Check

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen, wurden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und/oder soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu griff die KAG für Immobilien zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung fand.

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

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

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese wurden im Berichtszeitraum pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigten die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und gaben an, ob sich ein Gebäude auf dem CRREM 1,5°C- oder 2°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5°C- oder 2°C leistet oder nicht. Dies bedeutet beispielsweise, dass Büroimmobilien in Österreich im Jahr 2030 nicht mehr als 38,90 kgCO₂ pro m² und Jahr emittieren dürfen (CRREM 2°C-Klimapfad; Stand 2022). Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtete die KAG für Immobilien die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine entsprechende Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wurde regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich war. Lag die CO₂-Emission eines Gebäudes im Sondervermögen wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2°C-Klimapfad, wurden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen.

Für die Berechnung des Nachhaltigkeitsindikators wurden die CO₂-Emissionsdaten pro Gebäude erhoben und auf Portfolioebene konsolidiert. Dabei wurden individuelle CRREM-Pfade für Nutzungsarten und Standorte berücksichtigt und spezifische Werte, die sich vor allem auf die Bruttogeschosfläche in Quadratmeter und Jahr beziehen, herangezogen. Weiterhin wurden lediglich die tatsächlich erfassten Verbrauchswerte des untersuchten Portfolios für die Berechnung herangezogen. Selbst gestecktes Ziel von Union Investment ist es, ein großes und repräsentatives Teilportfolio von mindestens 75 Prozent des Gesamtportfolios (bezogen auf die Fläche) zu erfassen. Die Verbrauchsdaten der untersuchten Objekte wurden anschließend auf den Gesamtbestand hochgerechnet.

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

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung - ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung. Folglich werden in diesem Bericht die Verbrauchsdaten für das Kalenderjahr 2021 berichtet, die Daten aus 2022 können somit noch keine Berücksichtigung in der aktuellen Berichtslegung finden.

Berichtszeitraum	01.10.2022 bis 30.09.2023
Nachhaltigkeitsindikator	
Durchschnittlicher SI-Check-Score auf Immobilien-Portfolioebene	2,86
Durchschnittliche CO ₂ -Emissionen auf Immobilien-Portfolioebene in kg/m ² /Jahr	28,97

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

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

Die KAG für Immobilien strebte mit dem Immobilienfonds im Berichtszeitraum keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 2 Ziffer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor an. Ungeachtet dessen enthielt der Immobilienfonds im Berichtszeitraum auch nachhaltige Investitionen mit dem Umweltziel Klimaschutz gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“). Bei diesen Investitionen handelte es sich um den Erwerb von und dem Eigentum an Immobilien. Bei der Feststellung, ob sich nachhaltige Investitionen zum Rechnungsjahresende im Immobilienfonds befanden, prüfte und dokumentierte die KAG für Immobilien, inwieweit ein Gebäude die technischen Bewertungskriterien aus dem Kapitel 7.7 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllte und erhebliche Beeinträchtigungen von anderen Umweltzielen im Sinne dieser Verordnung vermied.

Hierbei wurde bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2020 errichtet wurden, geprüft, ob diese mindestens ein Energy Performance Certificate (EPC) der Klasse A besitzen (oder vergleichbar: etwa in Deutschland einen Energieausweis, der einen hohen energetischen Standard belegt) und effizient durch ein System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung betrieben werden. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, griff die KAG für Immobilien bei in Deutschland gelegenen Immobilien auf den deutschen Energieausweis zurück. Da dieser im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist, bediente sich die KAG für Immobilien für die Einordnung eines Buchstabens der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Um die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zu gewährleisten, wurde weiters geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 (Klassifikation von Klimagefahren) zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung erfüllten.

Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, prüfte die KAG für Immobilien, ob der Primärenergiebedarf, mit dem die Gesamtenergieeffizienz des errichteten Gebäudes definiert wird, mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude gemäß den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates festgelegt ist, lag. Ferner wurde bei Neubauten nach dem 31. Dezember 2020 mit einer Fläche von mehr als 5000m² eine Prüfung der Luftdichtheit und thermischen Integrität sowie eine Errechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials vorgenommen. Weiters wurden die Kriterien zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Umweltziele "Anpassung an den Klimawandel", "nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen", "Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft", "Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung" sowie "Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme" gemäß Artikel 7.1 Anhang I zur Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung geprüft.

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

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

Die Taxonomie-konformen Investitionen dienen nicht einer Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen (z.B. Tankstellen).

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

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

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

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

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

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



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

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

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch

Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind fossile Brennstoffe, Energieeffizienz sowie der Energieverbrauch eines Gebäudes.

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

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

Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio vorangetrieben. Unter anderem wurden energetische Modernisierungsfahrpläne anhand derer auch der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll, für 14 Gebäude entwickelt. Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 19 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 8 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

.Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen oder Elektrizitätssteuerung für die einzelnen Gebäude ab.

Die im Berichtszeitraum angekauften Gebäude verfügen alle über einen gültigen Energieausweis.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.10.2022 bis 30.09.2023

Größte Investition	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Graz, Neubaugasse 41, 43, 45, 47, 49, 49 a, 51, Wiener Straße 10 a	Immobilien	0,41	Österreich
Burgwedel, Am Berghopfsfeld 2, „Fiege Mega Center Region Hannover“	Immobilien	0,34	Deutschland
Hartberg, Im Hatric 11 – 12, „HATRIC Einkaufspark Hartberg“	Immobilien	0,33	Österreich
Rostock, Lübecker Straße 30, 31, 32, „Hanse Trio Rostock“	Immobilien	0,32	Deutschland
Wels, Ginzkeystraße 27, „Welas Park“	Immobilien	0,32	Österreich
Graz, Annenstraße 22, 24 a, Strauchergasse 1, 5, Volksgartenstraße 1, 3, 5, „Styria Center“	Immobilien	0,29	Österreich
München, Leopoldstraße 254 – 256, „Leopold Center“	Immobilien	0,28	Deutschland
Wien, Grünbergstraße 13, Schönbrunner Straße 297	Immobilien	0,28	Österreich
Nürnberg, Bahnhofstraße 51, 53, 55, 57, Flaschenhofstraße 22, 24, 26	Immobilien	0,28	Deutschland
Wiesbaden, Kormoranweg 3, 5, 7, „K3“, „K5“ und „K7“	Immobilien	0,26	Deutschland
Wien, Erzherzog-Karl-Straße 105, 107, Polgarstraße 20, „EHK 105 – 107“	Immobilien	0,23	Österreich
Düsseldorf, Grafenberger Allee 297, Schlüterstraße „Global Gate III“	Immobilien	0,22	Deutschland
Stuttgart, Meitnerstraße 6, „STEP 8.3“	Immobilien	0,21	Deutschland
Gräfelfing, Lochhamer Schlag 21	Immobilien	0,19	Deutschland
Eschborn, Frankfurter Straße 77 – 77 A, „Hyatt House“	Immobilien	0,19	Deutschland



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Der Anteil dieser Investitionen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

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

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

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

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

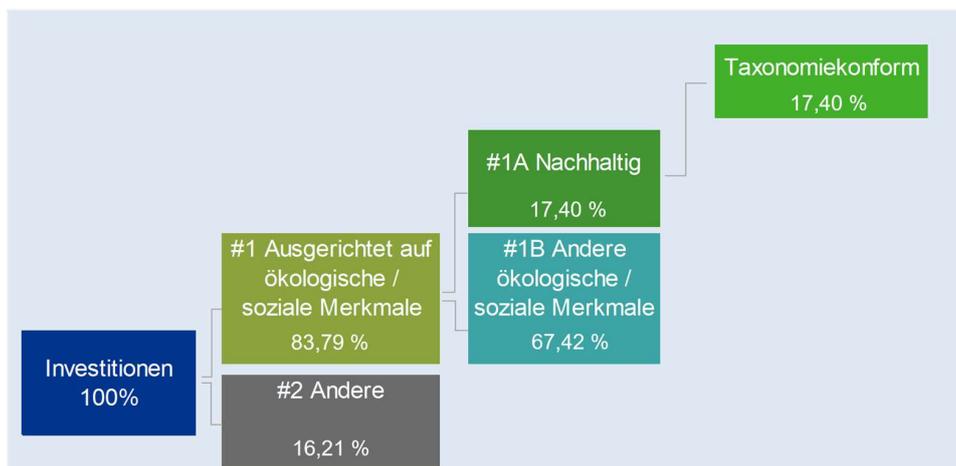
Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen und/oder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

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

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

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

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



#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltig** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische / soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

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

- **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Sektor	Anteil am Sondervermögen
Immobilien	83,79%
Finanzsektor	7,95%
Liquidität/ Kasse	8,27%

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

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



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

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Sondervermögens wurden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Das Sondervermögen investierte überwiegend in Vermögensgegenstände, die unter nachhaltigen Gesichtspunkten ausgewählt wurden. Die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens wurde dabei insbesondere durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsfaktoren erreicht. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei u.a. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

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

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

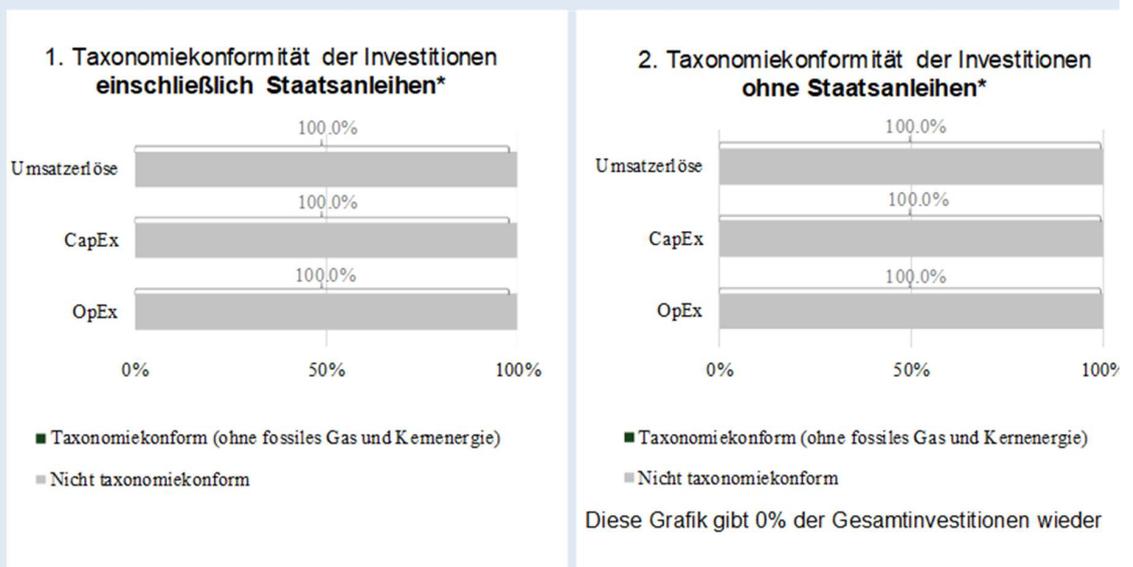
• **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

Taxonmiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

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



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

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

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

Bei den taxonomiekonformen Investitionen des Immobilienvermögens handelte es sich um den Erwerb von und das Eigentum an Gebäuden gemäß Kapitel 7.7 des Anhangs 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 zur Ergänzung der Taxonomie-Verordnung. Eine Bestimmung der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen auf der Basis von Umsatzerlösen, CapEx und/ oder OpEx ist hierbei nicht sachgerecht. Vielmehr wird bei der Bestimmung und dem Ausweis der taxonomiekonformen Immobilieninvestitionen allein auf die Marktwerte der Gebäude (anhand der aktuellen Sachverständigenbewertungen) abgestellt. Daher wird auf eine Darstellung der vorangestellten Grafik verzichtet. Der Immobilienfonds wies zum Ende des Berichtszeitraums bezogen auf das Immobilienvermögen einen Anteil in Höhe von 17,40% an taxonomiekonformen Investitionen auf.

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

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



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

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

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



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

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

Im Berichtszeitraum wurden nur Gebäude angekauft, die im Rahmen des SI-Checks mindestens einen Score von 2,5 erreichten. Zum Geschäftsjahresende per 30.09.2023 betrug der durchschnittliche SI-Check Score auf Portfolioebene 2,86. Im Rahmen der Auswertung des SI-Checks wurden auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wurden diese in der jährlichen Budgetplanung eingeplant und unter Beachtung der Gesamtstrategie der Gebäude ausgeführt. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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

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

Zum Geschäftsjahresende des Immobilienfonds lag für 1 Gebäude im Sondervermögen die CO₂-Emission über dem CRREM 2°C-Klimapfad. Maßnahmen zur energetischen Optimierung wurden, sofern sinnvoll und erforderlich, abgeleitet und einzelfallbezogen vom Fondsmanagement in die jährliche Investitionsplanung aufgenommen. Die Entscheidung zur Umsetzung von Maßnahmen im Einzelfall traf das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung. Zu den Maßnahmen zählte etwa die Installation von LED-Beleuchtung sowie die Beauftragung eines Modernisierungsfahrplans.

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

Für ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment wurde durch externe Dienstleister in 19 Gebäude des Sondervermögens kontinuierlich eine detaillierte Analyse durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Berichtszeitraum in 8 Gebäuden die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für das spätere Energy Performance Monitoring & Assessment initiiert.

Mit der Erstellung von 14 gebäudeindividuellen Modernisierungsfahrplänen wurden, zusätzlich zu den Ergebnissen des SI-Checks, Maßnahmen identifiziert, die für das Erreichen des CRREM 2°C-Klimapfads notwendig sind.

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

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

10 Fondsbestimmungen

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

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

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

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

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

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

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze

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

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

Anlagegrundsätze und Anlageziele

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

Risikomischung

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

Veranlagungsinstrumente

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

Immobilien

Nachstehende in Österreich oder Deutschland belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

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

Grundstücke insgesamt 30% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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

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

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

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

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

Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

Liquide Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

Wertpapierleihegeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment-Ansatz an.

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

Kreditaufnahme

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

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

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

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

Kurzfristige Kredite

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

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

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

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

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

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

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

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

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

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

Die Berechnung des Anteilwertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

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

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

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

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

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

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

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

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

Grundsätze der Vorschaurechnung

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

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

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

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

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

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

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

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

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

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

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

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

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

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

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

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

1.1 Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg¹

1.2 Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:

1.2.1. Luxemburg: Euro MTF Luxemburg

1.3 Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

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

2 Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

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

3 Börsen in außereuropäischen Ländern

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

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

4 Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union

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

5 Börsen mit Futures und Options Märkten

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



Solingen, „BONG“



Dresden, „Super 8 by Wyndham Dresden“







Investitionsstandorte des immofonds 1

Direkt gehaltene Immobilien und über Grundstücks- Gesellschaften gehaltene Immobilien ¹

Deutschland	23
Österreich	17

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



