

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Rechenschaftsbericht 2024/25
(Rechnungsjahr vom 1.5.2024 bis 30.4.2025)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Vorwort.....	4
Entwicklung des Fonds	6
Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2023)	9
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	10
Vergleichende Übersicht.....	11
Ausschüttung / Auszahlung.....	12
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens.....	13
Vermögensaufstellung zum 30. April 2025	17
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	21
Immobilienportfolio.....	22
Grundstücksgesellschaften.....	76
Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)	87
Bestätigungsvermerk	95
Angaben gemäß § 21 AIFMG	98
Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen.....	99
Fondsbestimmungen	107

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Am Belvedere 1, A-1100 Wien Telefon: +43 (0) 50 100 - 11632, Telefax: +43 (0) 50 100 9 - 11632 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Asset Management GmbH (75,10 %) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (9,90 %)
Aufsichtsrät:innen	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin des Vorsitzenden) Mag. Günther Artner Mag. Hanna Bomba Marlene Huber, MSc (bis 17.09.2024) Conrad Schuller (ab 01.10.2024) Mag. Klaus Wiltschnigg
Geschäftsführer:innen	Mag. Peter Karl (CEO) Günther Mandl (bis 31.10.2024) Manfred Lentner (ab 01.11.2024)
Prokurist:innen	Stefanie Eltmann, LL.M. (WU) Karl Freudenschuss Manfred Lentner (bis 31.10.2024) Mag. Simone Pesau-Horowitz Mag. Thomas Puschnig Mag. (FH) Daniel Thum
Staatskommissär:innen	Mag. Matthias Ofner DI Hannes Smolnik (Stellvertreter)
Prüfer	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberin,
Sehr geehrter Anteilshaber,

der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat sich im nach wie vor schwierigen Marktumfeld als Stabilitätsfaktor erwiesen. Die Performance im Rechnungsjahr 2024/2025 betrug rd. 1,5 % brutto. Die seit Start im Jahr 2008 gewählte Investmentstrategie mit dem Wohnschwerpunkt hat sich bewährt. Im breit gestreuten Portfolio befinden sich zum 30. April 2025 insgesamt 54 Immobilien in Österreich und Deutschland (Hamburg). Die Nachfrage der Mieter nach Mietwohnungen hält an. Auch die Vermietungsleistung im Büro- und Geschäftsbereich ist gut. Daher beträgt die gesamte Vermietungsquote rd. 94 %. Die aktive Bewirtschaftung des soliden Immobilienportfolios erzielt laufend stabile Erträge für die Anleger:innen.

Das Management der ERSTE Immobilien KAG setzt alles daran, den ERSTE IMMOBILIENFONDS weiter fit für die Zukunft zu machen. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde daher mit 15.7.2024 als Art. 8 Fonds (SFDR) eingestuft. Vorrangig strebt der Immobilienfonds die Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals „Stadt der kurzen Wege“ an. Zusätzlich werden die Erhöhung der Energieeffizienz und die Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger als ökologische Merkmale angestrebt.

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt zudem seit Anfang April 2025 bei der Verwaltung des ERSTE IMMOBILIENFONDS die „Richtlinie Ethische Geldanlagen der Österreichischen Bischofskonferenz und der Ordensgemeinschaften Österreich. Unter Berücksichtigung der angeführten Richtlinie identifiziert und analysiert die ERSTE Immobilien KAG in Immobilien im Rahmen des Auswahlprozesses durch kontinuierliche Marktanalyse Unternehmen und Immobilien, die die ethischen und ökologischen Standards der katholischen Kirche (Österreich) erfüllen (siehe Prospekt gem. § 21 AIFMG).

Das Immobilienportfolio des Fonds ist solide aufgestellt. Die Bewertungen haben sich ausgeglichen entwickelt und die Waage gehalten (es gab keine großen Auf-, aber auch keine großen Abwertungen). Dem gegenüber steht die Entwicklung auf der Nachfrageseite. Seit Herbst 2024 sind die Zinsen schrittweise gesunken. Trotzdem blieb die Nachfrage nach Immobilienfonds aufgrund anderer, interessanter Veranlagungsalternativen gering. Dieser Umstand hat dazu geführt, dass weniger neue Anteile als bisher ausgegeben und mehr Anteilscheine zurückgegeben wurden. Die Mittelabflüsse aus Anteilscheinrückgaben wurden aus den liquiden Mitteln (= nicht in Immobilien veranlagtes Geld) bedient. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (§ 32 Immobilieninvestmentfondsgesetz / ImmoInvFG) hat ein Immobilienfonds mindestens 10 % in liquiden Mitteln zu halten. Infolge der anhaltenden Mittelausflüsse aus Anteilscheinrückgaben kam es im Betrachtungszeitraum zu einer zeitweiligen Unterschreitung dieser Grenze. Per 30.4.2025 lag der Anteil liquider Vermögenswerte bei rd. 14,5 %.

Angesichts dieser Entwicklung hat die ERSTE Immobilien KAG entschieden weiterhin Fremdmittel (=Kredite) zur Bewirtschaftung der Immobilien aufzunehmen und Objekte zu verkaufen. Im Rechnungsjahr 2024/2025 wurden 20 Transaktionen getätigt. Bei einer Wohnimmobilie wurde die Hauptbeteiligung verkauft. Der Fonds hält damit weiterhin eine Minderheitsbeteiligung am Objekt bzw. an der Grundstücksgesellschaft. Das Verkaufsvolumen in diesem Zeitraum beträgt rd. 403 Mio. Euro. Alle Objekte konnten zu oder über den Buchwerten verkauft werden. Dies bestätigt das erfolgreiche Management der Immobilien, die Werthaltigkeit des Portfolios und die gewählte Investmentstrategie. Für die Zukunft steht eine weitere Pipeline an möglichen Verkäufen von Objekten zur Verfügung. Diese wird bei Bedarf laufend umgesetzt.

Die Aufnahme von Fremdfinanzierung zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich geregelt sowie in den Fondsbestimmungen festgehalten. Die gesetzliche Bestimmung sieht vor, dass die langfristigen Fremdmittel max. bis zu 50% des Verkehrswertes der Immobilien betragen dürfen. Die kurzfristigen Fremdmittel sind gemäß Fondsbestimmungen mit einer Grenze von bis zu 10 % des Fondsvermögens festgelegt. Per 30.4.2025 hat der Fonds Fremdmittel in Höhe von insgesamt 163 Mio. Euro (rd. 100 Mio. Euro lang- und 63 Mio. Euro kurzfristige Kredite) gehalten. Sämtliche kurzfristige Fremdmittel wurden Ende Juni 2025 zurückbezahlt.

Trotz aller Herausforderungen ist der Ausblick stabil. Das Immobilienportfolio des Fonds ist mit 54 vermieteten Objekten in Österreich und Deutschland nach wie vor breit gestreut und solide investiert. Der Fokus liegt auf der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und der Erzielung von laufenden Mieterträgen für die Anleger:innen.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Wien, am 26. August 2025

Sehr geehrte Anteilhaber:innen,

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2024 bis 30. April 2025 vorzulegen.

Entwicklung des Fonds

ERSTE Immobilien KAG

Die ERSTE Immobilien KAG wurde im Jahr 2007 gegründet und steht für die Konzeption von ertragssoliden und wertbeständigen Immobilieninvestments. Mit dem Hauptgesellschafter Erste Asset Management GmbH bündelt sie das Immobilien- und Wertpapierwissen der ERSTE und Sparkassen Gruppe. Als starke strategische Partner sind die Wiener Städtische Versicherung AG sowie die S IMMO AG an der Gesellschaft beteiligt.

Mit den beiden Publikumsfonds, dem ERSTE IMMOBILIENFONDS und dem nachhaltig orientierten ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS richtet sich das Unternehmen vorrangig an interessierte Privatanleger:innen. Daneben bietet die ERSTE Immobilien KAG im Bereich der Immobilienspezialfonds maßgeschneiderte Investmentstrategien für institutionelle Investor:innen an.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Überblick Immobilienportfolio

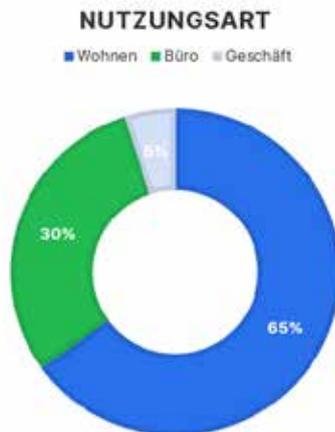
Stand: 30.04.2025

- Investitionen in den wirtschaftlich soliden Staaten Österreich und Deutschland
- Immobilienvermögen rd. 1,44 Mrd. Euro (Verkehrswerte inkl. Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. 1,43 Mrd. Euro
- Immobilien in 8 Städten
 - o Österreich: Bregenz, Graz, Klagenfurt, Linz, St. Pölten, Schwechat, Wien
 - o Deutschland: Hamburg
- 54 Bestandsobjekte (fertig errichtete und vermietete Immobilien)
 - o Österreich: 41 Objekte
 - o Deutschland: 13 Objekte
- 1 Wohnprojekt in Planung¹
- Gesamtnutzfläche rd. 568.000 m²
- Durchschnittlicher Vermietungsgrad insgesamt rd. 94 % (auf die Gesamtnutzfläche bezogen)

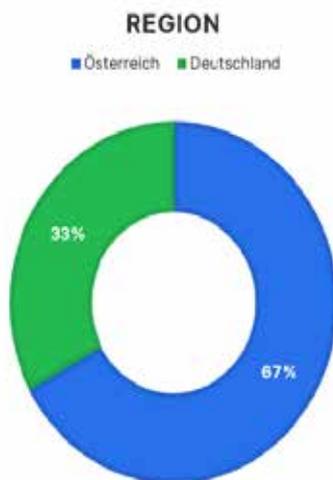
¹ Bei dem Wohnprojekt wurde erst das Grundstück erworben.

Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2025

**Verteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert)**

Stand: 30.04.2025

**Realisierte und nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode**

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	realisierte Gewinne	gesamt
Wertpapiere	EUR -	EUR -	EUR -	EUR -
Immobilien (Aufwertungs- gewinne/ Abwertungs- verluste)	EUR 10.690.891,72	EUR -9.039.377,00	EUR 9.562.648,5	EUR 11.214.163,30

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	30.04.2024	30.04.2025	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	EUR 190.185.868,90	EUR 163.259.035,13	EUR -26.926.833,77
Darlehen an Grundstücksgesellschaften	EUR 202.712.523,05	EUR 145.802.693,32	EUR -56.909.829,73
Verbindlichkeiten für ausländische Ertragsteuern	EUR 8.370.202,89	EUR 7.593.211,78	EUR -776.991,11
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR 33.583.826,96	EUR 32.591.624,64	EUR -992.202,32

Ausblick

Im letzten Jahr kam es wie von Experten vorhergesehen zu mehreren Zinssenkungen. Dies zeigt erfreulicherweise erste Auswirkungen auf den Immobilieninvestmentmarkt in Österreich – er beginnt sich langsam zu erholen. Dies spiegelt sich auch in den Bewertungen wider. Für das weitere Jahr 2025 erwarten wir nach wie vor stabile bzw. leicht positive Bewertungen. Jedoch ist noch offen, wie sich die Zinsen im Spannungsfeld zwischen Politik, Wirtschaft und Inflation entwickeln werden. Die Zinsen bleiben daher ein bestimmender Einflussfaktor für die weitere Erholung des Marktes und der Bewertungen. Das Umfeld wird also weiterhin herausfordernd bleiben. Angesichts des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios und der starken Mieternachfrage blicken wir jedoch positiv in die Zukunft.

Aktives Fondsmanagement ist oberste Priorität. Das Management hat die Entwicklung des Fonds laufend im Blick. So hat es bereits frühzeitig mit dem Anstieg des Zinsniveaus und der Rückflüsse reagiert und entsprechende Maßnahmen (Verkauf von Immobilien und Aufnahme von Fremdmitteln) eingeleitet. Diese Maßnahmen werden laufend bewertet und bei Bedarf auch umgesetzt. Für das laufende Jahr 2025 sind daher auch weitere Verkäufe von Immobilien geplant. Damit soll die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds weiter gewährleistet werden.

Daneben fokussiert sich das Management auf die aktive Bewirtschaftung des breit gestreuten Immobilienbestandes. Die bereits sehr gute Vermietungsquote soll beibehalten und punktuell noch weiter gesteigert werden. Ziel ist eine Maximierung der Mieteinnahmen für den Fonds und die Anleger:innen. Aufgrund dessen ist der Ausblick nach wie vor positiv. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist somit weiterhin als eine langfristige Veranlagung in solide Sachwerte zu sehen.

Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2023)

An Mitarbeiter der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gezahlte Vergütungen in EUR (Geschäftsjahr 2023 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH)

Es werden keine Anlageerfolgsprämien und keine sonstigen, direkt von den Immobilienfonds gezahlten Beträge geleistet.

Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2023	33
Anzahl der Risikoträger im Jahr 2023	26
fixe Vergütungen	2.286.105
variable Vergütungen (Boni)	543.000
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	2.829.105
davon Vergütungen für Geschäftsführer	647.171
davon Vergütungen für Führungskräfte - Risikoträger	232.433
davon Vergütungen für Risikoträger mit Kontrollfunktionen *	250.846
davon Vergütungen für sonstige Risikoträger	612.256
davon Vergütungen für Mitarbeiter, die sich aufgrund Ihrer Gesamtvergütung in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsführer und Risikoträger	0
Summe Vergütungen für Risikoträger	1.742.706

* Führungskräfte mit Kontrollfunktion werden in dieser Gruppe ausgewiesen

Grundsätze für die Regelung leistungsbezogener Vergütungsteile

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat Vergütungsgrundsätze festgelegt, um eventuelle Interessenkonflikte zu vermeiden und die Einhaltung der Wohlverhaltensregeln bei der Vergütung relevanter Personen sicherzustellen.

Bei allen Mitarbeitern der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellen die fixen Gehaltsbestandteile einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung dar, um auf individueller Ebene die Umsetzung einer variablen Vergütungspolitik zu ermöglichen.

Die Gesamtvergütung (fixe und variable Bestandteile) unterliegt dem Prinzip der Ausgewogenheit und ist an Nachhaltigkeit geknüpft, um das Eingehen übermäßiger Risiken nicht zu belohnen. Die variable Vergütung stellt daher maximal einen ausgewogenen Anteil an der Gesamtvergütung eines Mitarbeiters dar.

Die leistungsbezogenen Vergütungsteile dienen sowohl den kurz- als auch den langfristigen Interessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und tragen zur Vermeidung risikofreudigen Verhaltens bei. Die leistungsbezogenen Vergütungsteile berücksichtigen sowohl die persönliche Leistung als auch die Profitabilität der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Die Größe des Bonuspools wird auf Basis der auf verschiedene Mitarbeiterkategorien anwendbaren Bonuspotenziale berechnet. Bonuspotenziale sind ein Prozentsatz der fixen Jahresbruttovergütung. Das Bonuspotenzial beträgt maximal 100% der fixen Jahresbruttovergütung. Der Bonuspool wird entsprechend dem Erfolg der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien angepasst. Der persönliche Bonus ist an die persönliche Leistung gebunden. Die Summe persönlicher Boni ist durch die Größe des Bonuspools nach Malus-Anpassungen limitiert.

Die leistungsbezogenen Zahlungen sind für alle Mitarbeiter, einschließlich der wesentlichen Risikoträger (gemäß der Definition in der Vergütungspolitik), und der Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mit 100% der Jahresbruttovergütung limitiert.

Das Vergütungssystem besteht aus 3 Komponenten:

- 1) Fixe Vergütung
- 2) Variable Vergütung
- 3) Nebenleistungen

Das Bonuspotenzial basiert auf der fixen Jahresbruttovergütung. Die Zielvereinbarungen der Mitarbeiter enthalten qualitative und/oder quantitative Zielsetzungen. Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen ist an eine Mindestprofitabilität der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie an Leistungsziele gebunden.

Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen erfolgt zu 60% unmittelbar, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, davon 50% sofort in bar und 50% in Form von unbaren Instrumenten nach einem Jahr ausbezahlt werden. Die übrigen 40% von leistungsbezogenen Vergütungsteilen werden zurückbehalten und über einen Zeitraum von drei Jahren ausbezahlt, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, auch hiervon 50% in bar und 50% in Form von unbaren Instrumenten ausbezahlt werden. Die unbaren Instrumente können aus Anteilen eines von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Investmentfonds, gleichwertigen Beteiligungen oder mit Anteilen verknüpften Instrumenten oder gleichwertigen unbaren Instrumenten bestehen. Aufgrund des Proportionalitätsgrundsatzes hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien eine Erheblichkeitsschwelle festgelegt, unterhalb welcher kein Anreiz zum Eingehen unangemessener Risiken vorliegt und daher eine verzögerte Auszahlung bzw. Auszahlung in Form eines unbaren Instruments unterbleiben kann. Sonstige unbare Zuwendungen sind Nebenleistungen, die nicht leistungsabhängig, sondern mit dem Arbeitsplatz verbunden sind (z.B. Dienstwagen) oder für alle Mitarbeiter gelten (z.B. Urlaub).

Um eine unabhängige Beurteilung der Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik und -praxis sicherstellen zu können, wurde vom Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ein Vergütungsausschuss eingerichtet. Dieser setzt sich aus folgenden Personen zusammen: Mag. Heinz Bednar und MMag. Sabine Hönigsberger (Vergütungsexpertin).

Die vollständige Vergütungspolitik der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien können Sie auf der Internet-Seite <https://www.ersteimmobilien.at/de/rechtliche-hinweise> abrufen.

Die letzte Überprüfung im März 2024 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 Vergütungspolitik wurde im vergangenen Rechnungsjahr nicht wesentlich geändert.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	per 30.04.2025	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	1.437,3	100,52
Grundstückgesellschaften	33,3	2,33
Sonstige Vermögenswerte	174,0	12,17
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-349,2	-24,42
Bankguthaben	134,5	9,41
Fondsvermögen	1.429,9	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs-jahr	Fonds-vermögen
2020/21	2.249.522.592,24
2021/22	2.475.616.430,28
2022/23	2.373.893.003,72
2023/24	1.829.963.957,11
2024/25	1.429.936.591,35

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	110,70	1,8900	+ 2,31
2021/22	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	111,79	2,3200	+ 2,73
2022/23	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	112,07	2,3900	+ 2,36
2023/24	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	110,62	0,6500	+ 0,85
2024/25	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	111,60	1,4500	+ 1,48

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	106,20	2,1700	+ 2,79
2021/22	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	107,37	2,6200	+ 3,20
2022/23	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	107,75	3,2400	+ 2,85
2023/24	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	105,93	1,1400	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	106,86	1,9400	+ 1,97

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	134,22	0,4436	1,7677	+ 2,31
2021/22	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	137,41	0,6357	2,0654	+ 2,71
2022/23	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,02	0,6227	2,3674	+ 2,37
2023/24	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,57	0,4593	0,3898	+ 0,84
2024/25	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	142,19	0,4612	1,3732	+ 1,48

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	108,38	0,4629	1,8266	+ 2,80
2021/22	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	111,36	0,6591	2,2165	+ 3,18
2022/23	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	113,87	0,7230	2,7969	+ 2,86
2023/24	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	114,68	0,5189	0,8267	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	116,42	0,4578	1,5731	+ 1,98

1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten bzw. ausgezahlten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag.

Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.

Ausschüttung / Auszahlung

Für das Rechnungsjahr 01.05.2024 bis 30.04.2025 wird folgende Ausschüttung bzw. Auszahlung vorgenommen. Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der nachfolgend angeführten Höhe einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird ab dem 15.07.2025 bei der

Erste Group Bank AG, Wien,

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Fondstyp	ISIN	Währung	Ausschüttung/ Auszahlung	KESSt mit Options- erklärung	KESSt ohne Options- erklärung
Ausschütter	AT0000A08SG7	EUR	1,4500	0,3619	0,3619
Ausschütter	AT0000A1Z8M2	EUR	1,9400	0,4508	0,4508
Thesaurierer	AT0000A08SH5	EUR	0,4612	0,4612	0,4612
Thesaurierer	AT0000A1Z8N0	EUR	0,4578	0,4578	0,4578

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode pro Anteil in Anteilscheinwährung ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages.

Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.

Die Wertentwicklung von Anteilscheinklassen, welche zum Rechnungsjahresende keine umlaufenden Anteile haben oder während des gesamten Rechnungsjahres keine umlaufenden Anteile hatten, orientiert sich grundsätzlich an der ausschüttungsbereinigten Wertentwicklung des Gesamtfonds. In diesen Fällen werden die „Wertentwicklung“, der „Nettoertrag pro Anteil“ sowie „Gesamtwert inkl. fiktiv durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile“ nachfolgend nicht ausgewiesen.

Bei unterjähriger Auflage einer Anteilscheinklasse berechnet sich die Wertentwicklung ab dem Zeitpunkt der Auflage der Anteilscheinklasse. Daher und aufgrund möglicher anderer Gebührensätze und Währungsklassen kommt es grundsätzlich zu einer anderen Wertentwicklung als in einer vergleichbaren Anteilscheinklasse.

AT0000A08SG7 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (7.029.707,268 Anteile)	110,62
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2024 (entspricht rund 0,0059 Anteilen bei einem Rechenwert von 110,32)	0,6500
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (5.265.853,100 Anteile)	111,60
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	112,26
Nettoertrag pro Anteil	1,64
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	1,48 %

AT0000A1Z8M2 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (135.898,000 Anteile)	105,93
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2024 (entspricht rund 0,0108 Anteilen bei einem Rechenwert von 105,22)	1,1400
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (97.509,000 Anteile)	106,86
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	108,02
Nettoertrag pro Anteil	2,09
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	1,97 %

AT0000A08SH5 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (7.217.849,481 Anteile)	140,57
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2024 (entspricht rund 0,0033 Anteilen bei einem Rechenwert von 140,56)	0,4593
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (5.683.819,238 Anteile)	142,19
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	142,65
Nettoertrag pro Anteil	2,08
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	1,48 %

AT0000A1Z8N0 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (202.700,000 Anteile)	114,68
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2024 (entspricht rund 0,0045 Anteilen bei einem Rechenwert von 114,63)	0,5189
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (202.700,000 Anteile)	116,42
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	116,95
Nettoertrag pro Anteil	2,27
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	1,98 %

2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	66.010.312,95	
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	580.000,00	
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 8.228.086,05	
Leerstehungskosten	- 1.056.012,56	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 14.613.575,07	
Ausländische Ertragsteuern	- 419.008,04	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 2.969.475,67	
Sonstige Aufwendungen	- 2.254.886,24	
Ertragsausgleich	- 5.171.133,09	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		31.878.136,24

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	11.214.163,30	
Sachverständigenhonorare	- 758.086,89	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 5.379.222,24	
Ausländische latente Ertragsteuern	524.864,00	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 1.120.343,63	
Summe Aufwertungsgewinne		4.481.374,54

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	3.172.911,54	
Zinsaufwand	- 7.833.920,89	
Ertragsausgleich	525.178,47	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		- 4.135.830,89

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 13.513.997,44	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 228.271,92	
Kosten für Rechtsberatung	- 169.335,77	
Publizitätskosten	- 699,00	
Depotbankgebühren	- 1.611.809,46	
Ertragsausgleich	1.967.743,30	
Summe Aufwendungen		- 13.556.370,29
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		18.667.309,60

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		18.667.309,60
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		14.613.575,07
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen		- 13.318.706,86
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		1.120.343,63
Fondsergebnis gesamt		21.082.521,44

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	1.829.963.957,11
Ausschüttung/Auszahlung	- 7.868.637,61
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 413.241.249,59
Fondsergebnis gesamt	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	21.082.521,44
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1.429.936.591,35

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	18.667.309,60
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	167.721,82
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	18.835.031,42

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 15.07.2025 für 5.265.853,100	
Ausschüttungsanteile (AT0000A08SG7) zu je EUR 1,4500	7.635.487,00
Ausschüttung am 15.07.2025 für 97.509,000	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1Z8M2) zu je EUR 1,9400	189.167,46
Auszahlung am 15.07.2025 für 5.683.819,238	
Thesaurierungsanteile (AT0000A08SH5) zu je EUR 0,4612	2.621.377,43
Wiederveranlagung für 5.683.819,238	
Thesaurierungsanteile (AT0000A08SH5) zu je EUR 1,3732	7.805.020,58
Auszahlung am 15.07.2025 für 202.700,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8N0) zu je EUR 0,4578	92.796,06
Wiederveranlagung für 202.700,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8N0) zu je EUR 1,5731	318.867,37
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	172.315,52
Gesamtverwendung	18.835.031,42

Vermögensaufstellung zum 30. April 2025

		Verkehrswert per 30.04.2025 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
Immobilien					
Österreich					
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A		5.652.500,00	0,00	5.652.500,00	0,40
8020 Graz, Alte Poststraße 83-85	2)	15.424.560,00	18.077,69	15.442.637,69	1,08
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79		15.335.000,00	0,00	15.335.000,00	1,07
8020 Graz, Eckertstraße 30 c-f, i		20.837.000,00	77.625,44	20.914.625,44	1,46
8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17	3)	1.535.198,46	0,00	1.535.198,46	0,11
8020 Graz, Friedhofgasse 17		5.661.000,00	0,00	5.661.000,00	0,40
8020 Graz, Idlhofgasse 40		11.556.000,00	124.036,99	11.680.036,99	0,82
8055 Graz, Mitterstraße 39-43		8.545.000,00	0,00	8.545.000,00	0,60
8020 Graz, Oeverseegasse 20, 20a, 20b		13.960.500,00	0,00	13.960.500,00	0,98
8054 Graz, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18	18)	41.985.000,00	58.851,77	42.043.851,77	2,94
8020 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21	4)	2.123.000,00	0,00	2.123.000,00	0,15
8020 Graz, Zollgasse 3		8.115.000,00	0,00	8.115.000,00	0,57
8020 Graz, Zollgasse 5-11		12.065.000,00	0,00	12.065.000,00	0,84
9010 Klagenfurt, Hubertusstraße 73-75		7.684.500,00	111.486,33	7.795.986,33	0,55
4020 Linz, Lindengasse 4, 6	18)	13.706.500,00	538,52	13.707.038,52	0,96
4020 Linz, Weingartshofstraße 33-35	18)	17.925.000,00	0,00	17.925.000,00	1,25
4020 Linz, Wiener Straße 175	5)	16.233.750,00	0,00	16.233.750,00	1,14
3100 St. Pölten, Maximilianstraße 53 / Kerensstraße 21-27	11)	14.995.000,00	46.327,38	15.041.327,38	1,05
2320 Schwechat, Mautner-Markhof-Straße 6	18)	22.907.500,00	509.058,42	23.416.558,42	1,64
1030 Wien, Paragonstraße 2	14)	26.492.500,00	115.276,29	26.607.776,29	1,86
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123		37.090.000,00	0,00	37.090.000,00	2,59
1060 Wien, Mollardgasse 21-23		22.415.000,00	193.574,42	22.608.574,42	1,58
1100 Wien, Favoritenstraße 92	15)	46.215.500,00	311.547,72	46.527.047,72	3,25
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47, 47a	9)	70.292.138,00	0,00	70.292.138,00	4,92
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 110	18)	52.546.000,00	455.756,21	53.001.756,21	3,71
1160 Wien, Seitenberggasse 61-63	7)	38.533.603,00	66.113,78	38.599.716,78	2,70
1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8	7)	7.354.589,00	12.675,54	7.367.264,54	0,52
1210 Wien, Brünner Straße 124-126	10)	28.150.000,00	60.950,64	28.210.950,64	1,97
1210 Wien, Brünner Straße 219-221	18)	44.740.000,00	63.903,53	44.803.903,53	3,13
1210 Wien, Fritz-Kandl-Gasse 1-3	7)	15.655.192,00	34.822,58	15.690.014,58	1,10
1210 Wien, Hans-Czermak-Gasse 10-16		37.466.924,00	134.300,52	37.601.224,52	2,63
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10	8)	13.786.200,00	0,00	13.786.200,00	0,96
1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 66-72	18)	56.310.000,00	3.301.329,24	59.611.329,24	4,17
1220 Wien, Hirschstettner Straße 61-63	17)	35.340.000,00	1.088.862,76	36.428.862,76	2,55
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 17-19		11.440.569,00	0,00	11.440.569,00	0,80
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 21-25	18)	14.713.100,00	0,00	14.713.100,00	1,03
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 27-29	18)	12.156.767,00	0,00	12.156.767,00	0,85
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 22	13)	32.534.000,00	133.647,53	32.667.647,53	2,28
1220 Wien, Langobardenstraße 44		15.712.487,00	25.597,16	15.738.084,16	1,10
1230 Wien, Lemböckgasse 59	16)	4.449.000,00	0,00	4.449.000,00	0,31
			Summe	886.584.937,92	62,00

ERSTE IMMOBILIENFONDS

		Verkehrswert per 30.04.2024 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
Deutschland					
20097 Hamburg, Klostertor 1	20)	157.000.000,00	7.411.532,51	164.411.532,51	11,50
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61		17.950.000,00	0,00	17.950.000,00	1,26
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1		16.560.000,00	0,00	16.560.000,00	1,16
21073 Hamburg, Eddeibüttelstraße 37-61	19)	54.000.000,00	0,00	54.000.000,00	3,78
21075 Hamburg, Alter Postweg 87 c-e	19)	45.500.000,00	0,00	45.500.000,00	3,18
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45		8.620.000,00	0,00	8.620.000,00	0,60
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40-44		31.695.000,00	0,00	31.695.000,00	2,22
22085 Hamburg, Arndtstraße 16		8.180.000,00	0,00	8.180.000,00	0,57
22111 Hamburg, Dunckersweg 23, 31, 35, 39		17.055.000,00	0,00	17.055.000,00	1,19
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e		18.700.000,00	0,00	18.700.000,00	1,31
22297 Hamburg, Deelbögenkamp 4		122.500.000,00	4.324.997,40	126.824.997,40	8,87
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8		13.205.000,00	0,00	13.205.000,00	0,92
22765 Hamburg, Holstenplatz 18		27.650.000,00	0,00	27.650.000,00	1,93
			Summe	<u>550.351.529,91</u>	<u>38,49</u>

Immobilien - Unbebaute Grundstücke

Österreich

8020 Graz, Keplerstraße 114		394.500,00	3.912,93	398.412,93	0,03
			Summe	<u>398.412,93</u>	<u>0,03</u>
SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN				<u>1.437.334.880,76</u>	<u>100,52</u>

Sonstiger Netto- inventarwert in EUR

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 6)

Österreich

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG				2.068.831,11	0,14
ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG				482.595,63	0,03
ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG				2.396.559,04	0,17
ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG				97.772,85	0,01
ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG				1.659.986,72	0,12
ERSTE Immobilien Alpha GmbH				420.979,28	0,03
ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG				1.510.769,93	0,11
ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG				169.631,17	0,01
ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG				907.199,33	0,06
ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co KG				-492.944,01	-0,03
ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG				938.178,78	0,07
ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG				2.693.843,62	0,19
ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				17.797.922,55	1,24
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG				1.453.785,57	0,10

	Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG	677.068,77	0,05
ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG	516.817,33	0,04
Summe	<u>33.298.997,67</u>	<u>2,33</u>
SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN	<u>33.298.997,67</u>	<u>2,33</u>
BANKGUTHABEN	134.573.977,46	9,41
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften	145.802.693,32	10,20
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	9.153.657,86	0,64
Forderungen aus Verkauf von Immobilien	2.585.688,44	0,18
Kautionen	10.470.951,04	0,73
Mietabgrenzungen und -forderungen	3.412.970,14	0,24
Sonstige Forderungen	46.516,60	0,00
Steuervorauszahlungen	2.496.225,65	0,17
Zinsenansprüche	6.597,28	0,00
SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>173.975.300,33</u>	<u>12,17</u>
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN		
Abgrenzung für Kreditzinsen	-259.035,13	-0,02
Baukostenbeiträge	-13.583.277,61	-0,95
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften	-145.802.693,32	-10,20
Kautionen	-10.470.951,04	-0,73
Kreditverbindlichkeiten (kurzfristig)	-63.000.000,00	-4,41
Kreditverbindlichkeiten (langfristig)	-100.000.000,00	-6,99
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	-7.352.816,02	-0,51
Rückstellung für latente Steuer	-6.086.271,82	-0,43
Sonstige Abgrenzungen	-37.316,58	0,00
Steuerabgrenzung	-1.506.939,96	-0,11
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten	-187.004,11	-0,01
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen	-960.259,28	-0,07
SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	<u>-349.246.564,87</u>	<u>-24,42</u>
FONDSVERMÖGEN	<u>1.429.936.591,35</u>	<u>100,00</u>

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	Stück	5.265.853,100
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	EUR	111,60
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	Stück	97.509,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	EUR	106,86
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	Stück	5.683.819,238
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	EUR	142,19
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	Stück	202.700,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	EUR	116,42

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Alpha APS 85 GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Wohnprojekt Ulmgasse EZ 2896 KG 63125 Webling GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG.
- 6) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 76.
- 7) Die Immobilien sind Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 9) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG.
- 10) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG
- 11) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG.
- 12) Fußnote nicht mehr relevant – entfernt.
- 13) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG.
- 14) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG.
- 15) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG.
- 16) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG.
- 17) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG.
- 18) Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.
- 19) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels eines eingetragenen Simultanpfandrechts mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.
- 20) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Hypothek mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Verkäufe von Immobilien:

1020 Wien, Aspernbrückengasse 2
1030 Wien, Markhofgasse 11-17
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50
1110 Wien, Am Kanal 73A
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 46-54
1120 Wien, Aßmayergasse 66
1160 Wien, Brunnengasse 40-42
1210 Wien, Brünner Straße 10
1210 Wien, Leopoldauer Straße 157 A
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41
1220 Wien, Sonnenallee 47-51 /Schenk-Danzinger-Gasse 12
4020 Linz, Lastenstraße 23
5020 Salzburg, Lessingstraße 6
5020 Salzburg, Schranngasse 4
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e
6900 Bregenz, Herbert Reyl Gasse 1, 3 und 5

Während des Berichtszeitraumes getätigte Verkäufe / Abgänge von Anteilen an Grundstücksgesellschaften:

ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG

Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse

Wertpapierleihegeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Wertpapierleihegeschäfte wurden deshalb nicht eingesetzt.

Pensionsgeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Pensionsgeschäfte wurden deshalb nicht eingesetzt.

Total Return Swaps (Gesamtrendite-Swaps) iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds eingesetzt werden. In der Berichtsperiode gab es keine Total Return Swaps.

Wien, am 26. August 2025

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Immobilienportfolio



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1030
Ort:	Wien
Adresse:	Paragonstraße 2/5
EZ:	4645
Grundbuch:	01006 Landstraße
Grundstücksnummer:	2537/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.185
Gesamtnutzfläche in m ²	7.343
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.05.2018
Zugangsstichtag:	29.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	23.040.155,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	376.713,82
Gesamtkosten:	23.416.868,82
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.528
Geschäft:	815
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/52
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	57,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	75.392,28
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	125.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.902.417,56
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mariahilfer Straße 123
EZ:	102
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	1436, 1441, 1442/1
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.605
Gesamtnutzfläche in m ²	9.298
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.12.2011
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	28.800.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.950.794,20
Gesamtkosten:	30.750.794,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	1.661
Büro:	7.592
Lager:	45
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	78.879,71
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	485.901,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	35.658.196,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mollardgasse 21, 23
EZ:	794
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	818/1, 820/1, 820/3, 820/4
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.921
Gesamtnutzfläche in m ²	6.962
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1947 / 1988 / 1995
Generalsanierung:	2018
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.10.2011
Zugangsstichtag:	01.11.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.875.000,00
Umbaukosten:	3.730.074,33
Nebenkosten:	2.063.802,16
Gesamtkosten:	22.668.876,49
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.467
Büro:	95
Lager:	2.399
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/95
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	201.049,76
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	287.550,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	33.977,58
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.188.445,93
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Favoritenstraße 92
EZ:	633
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	345, 347, 348, 349
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.182
Gesamtnutzfläche in m ²	9.501
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2020
Zugangsstichtag:	20.02.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	44.357.938,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	648.850,53
Gesamtkosten:	45.006.788,86
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.256
Geschäft:	3.071
Büro:	1.174
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/80
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	52,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	2.449.894,41
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.691.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	33.219,15
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	34.638.385,36
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 110
EZ:	91
Grundbuch:	01106 Oberlaa Stadt
Grundstücksnummer:	1239, 1240/2, 1243/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.541
Gesamtnutzfläche in m ²	15.995
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2019
Zugangsstichtag:	01.04.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	45.214.839,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.165.064,69
Gesamtkosten:	46.379.903,69
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.995
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/255
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	157.488,15
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	42.600,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	67.387,05
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	44.924.285,12
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 47 a
EZ:	3525
Grundbuch:	01105 Oberlaa Stadt
Grundstücksnummer:	1259/11, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16, 1265/21
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.485
Gesamtnutzfläche in m ²	26.179
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.12.2014
Zugangsstichtag:	02.01.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	68.052.214,42
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.055.026,11
Gesamtkosten:	69.107.240,53
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	22.376
Hotel:	3.803
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/94
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	79,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	346.324,45
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	572.990,80
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	138.982,62
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	89.688.781,42
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Seitenberggasse 61, 63
EZ:	2595
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	769/30
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.457
Gesamtnutzfläche in m ²	15.398
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2003
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	31.073.022,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.599.428,15
Gesamtkosten:	32.672.450,83
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.368
Lager:	30
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/231
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	64,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	62.616,51
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.875,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	22.220,16
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	52.295.952,03
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Liebknechtgasse 2, 8
EZ:	3033
Grundbuch:	01401 Dornbach
Grundstücksnummer:	735/50, 3672, 3675
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.765
Gesamtnutzfläche in m ²	2.653
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2002
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.604.588,57
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	306.647,43
Gesamtkosten:	5.911.236,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.507
Büro:	146
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/98
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	86,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	52,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	13.732,78
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	42.423,96
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.032,76
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	25.944.609,88
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 124
EZ:	4721
Grundbuch:	01606 Großjedlersdorf I
Grundstücksnummer:	602/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.287
Gesamtnutzfläche in m ²	10.210
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.10.2016
Zugangsstichtag:	24.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	27.773.839,52
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	415.283,08
Gesamtkosten:	28.189.122,60
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	9.072
Geschäft:	1.138
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/61
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	87,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	87,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	199.740,86
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	2.454.629,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	50.953,80
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	32.289.444,63
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 219, 221
EZ:	4245, 4253
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	839/8, 839/16
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	11.045
Gesamtnutzfläche in m ²	22.326
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.200.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.357.975,61
Gesamtkosten:	41.557.975,61
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	16.046
Geschäft:	6.214
Lager:	66
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/244
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	99,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	127.136,32
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	800.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	77.298.526,71
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Fritz-Kandl-Gasse 1, 3
EZ:	1990
Grundbuch:	01617 Strebersdorf
Grundstücksnummer:	671/4
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.889
Gesamtnutzfläche in m ²	6.550
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.553.459,14
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	842.429,58
Gesamtkosten:	13.395.888,72
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.550
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/68
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	94,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	131.055,99
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	169.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.554,79
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.766.943,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Hans-Czermak-Gasse 10, 12, 14, 16
EZ:	Baurecht 7172 ob 7051
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	325/1, 325/5, 327/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.299
Gesamtnutzfläche in m ²	13.740
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.11.2016
Zugangsstichtag:	16.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	31.504.883,28
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	872.714,40
Gesamtkosten:	32.377.597,68
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.740
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/128
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	47,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	58.083,13
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	93.113,08
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	40.614.819,91
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:	6701
Grundbuch:	01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:	119/10, 244/59
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.054
Gesamtnutzfläche in m ²	5.258
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.06.2013
Zugangsstichtag:	01.07.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.644.468,15
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	412.904,31
Gesamtkosten:	11.057.372,46
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	5.258
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	103/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.348,20
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	332.179,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.836,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.239.948,19
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Groß-Enzersdorfer Straße 66, 68, 70, 72
EZ:	6678
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	675/6
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.700
Gesamtnutzfläche in m ²	16.307
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.09.2021
Zugangsstichtag:	01.07.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	56.940.501,45
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	4.609.998,36
Gesamtkosten:	61.550.499,81
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.524
Sonstiges:	783
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/145
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	95,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	54.633,22
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	32.380,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	64.475,42
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	45.152.957,61
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Hirschstettner Straße 61, 63
EZ:	Baurecht 1998 ob 1624, Baurecht 2002 ob 929
Grundbuch:	01658 Hirschstetten
Grundstücksnummer:	450/17, 443/15
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.543
Gesamtnutzfläche in m ²	10.324
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2023
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.11.2021
Zugangsstichtag:	01.06.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	35.388.888,31
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.347.887,38
Gesamtkosten:	36.736.775,69
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	10.324
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/97
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	63,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	56.531,19
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	37.650,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	67.269,60
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	37.971.889,01
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 17, 19
EZ:	6325, 6429
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/31, 672/50, 672/51
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.499
Gesamtnutzfläche in m ²	4.168
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.021.842,08
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	161.677,88
Gesamtkosten:	8.183.519,96
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.904
Lager:	264
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	28.106,11
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	53.380,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.727.930,27
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 21, 23, 25
EZ:	6336, 6434
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/44, 672/59, 672/60
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.371
Gesamtnutzfläche in m ²	5.382
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.655.896,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	214.760,95
Gesamtkosten:	10.870.657,28
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.187
Lager:	195
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	52.977,56
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	88.320,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.474.976,98
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 27, 29
EZ:	6334
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.231
Gesamtnutzfläche in m ²	4.347
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.987.701,71
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	177.663,20
Gesamtkosten:	9.165.364,91
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.565
Geschäft:	647
Lager:	135
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	25.900,37
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	56.160,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.046.128,09
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Janis-Joplin-Promenade 22
EZ:	6490
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/87
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.840
Gesamtnutzfläche in m ²	9.464
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.05.2018
Zugangsstichtag:	04.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	30.597.857,60
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	445.451,11
Gesamtkosten:	31.043.308,71
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	9.464
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	119.644,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	165.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	48.308,07
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	37.535.753,54
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Langobardenstraße 44
EZ:	686
Grundbuch:	01665 Stadlau
Grundstücksnummer:	42/24
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.814
Gesamtnutzfläche in m ²	6.636
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2000
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.887.487,44
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	619.247,87
Gesamtkosten:	13.506.735,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.477
Geschäft:	157
Lager:	3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	86,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	50,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	119.943,82
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.277.218,33
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	11.913,28
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00*)
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.354.400,23
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

a) Pfandrecht zugunsten des Landes Wien in Höhe von ATS 46.266.450,00 (EUR 3.362.314,05) als Sicherstellung von 150 % der Förderung durch die Stadt Wien.

b) Veräußerungsverbot



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 59
EZ:	1436
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/7
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	7.069
Gesamtnutzfläche in m ²	11.001
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.12.2022
Zugangsstichtag:	02.01.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	46.308.864,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	911.906,00
Gesamtkosten:	47.220.770,30
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	10.438
Lager:	563
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	80/72
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	96,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	800.476,45
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	725.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	48.149.973,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20097
Ort:	Hamburg
Adresse:	Klostertor 1
EZ:	3160
Grundbuch:	Hamburg St. Georg Süd
Grundstücksnummer:	2546
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.534
Gesamtnutzfläche in m ²	16.711
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.07.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	175.620.746,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	9.997.905,56
Gesamtkosten:	185.618.652,24
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	16.539
Sonstiges:	172
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/74
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	19.585,28
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	31.044,30
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	108.772.766,08
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Hypothek mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20249
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eppendorfer Landstraße 61
EZ:	5746
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3251
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.996
Gesamtnutzfläche in m ²	4.259
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900 / 1985
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.870.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.176.201,02
Gesamtkosten:	13.046.201,02
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	933
Geschäft:	637
Büro:	2.147
Lager:	431
Sonstiges:	111
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	88,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	58,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	419.675,94
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	439.613,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.063,08
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	20.189.403,84
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20359
Ort:	Hamburg
Adresse:	Kleine Seilerstraße 1
EZ:	1331
Grundbuch:	St. Pauli Süd
Grundstücksnummer:	1342, 1344
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	825
Gesamtnutzfläche in m ²	4.330
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.777.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	815.607,50
Gesamtkosten:	12.593.107,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	564
Büro:	3.380
Lager:	386
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	305.559,99
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	673.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.341,94
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.586.618,22
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21073
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eddelbüttelstraße 37, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 47 a, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61
EZ:	17246
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	4903, 4972, 5750
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.709
Gesamtnutzfläche in m ²	23.034
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.04.2014
Zugangsstichtag:	01.07.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.314.023,85
Gesamtkosten:	39.714.023,85
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.120
Geschäft:	5.297
Büro:	4.565
Lager:	52
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	848.039,42
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.162.310,75
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	53.926,64
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	92.099.266,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels eines eingetragenen Simultanpfandrechts mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg
Adresse:	Alter Postweg 87 c-e
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3564, 3565
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.913
Gesamtnutzfläche in m ²	13.186
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	30.07.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.288.104,53
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.847.716,58
Gesamtkosten:	37.135.821,11
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.186
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	5/114
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	70,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	187.019,47
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	170.756,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	85.815,48
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	44.650.220,84
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels eines eingetragenen Simultanpfandrechts mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37, 41, 43, 45
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336, 5128
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.162
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	624.179,34
Gesamtkosten:	6.624.179,34
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.010
Geschäft:	199
Lager:	95
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	179.391,37
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	252.560,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	17.252,10
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.231.746,25
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Oberaltenallee 40, 42, 44
EZ:	17210
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	6339, 6462, 6464
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.051
Gesamtnutzfläche in m ²	7.707
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2009
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2013
Zugangsstichtag:	15.04.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	26.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.213.467,40
Gesamtkosten:	28.613.467,40
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	6.692
Lager:	1.015
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/93
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	62,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	167.942,97
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	191.731,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	12.843,62
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	39.758.712,51
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22085
Ort:	Hamburg
Adresse:	Arndtstraße 14, 16
EZ:	4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	494
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.002
Gesamtnutzfläche in m ²	2.578
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2005
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.165.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	597.010,06
Gesamtkosten:	6.762.010,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	2.242
Lager:	336
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	10/13
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	65,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	72,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	63.998,29
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	317.518,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	3.257,08
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.846.834,59
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22111
Ort:	Hamburg
Adresse:	Dunckersweg 23 a-c, 31, 31 b, 35, 35 c, 39, 39 c
EZ:	755, 1091
Grundbuch:	Horn Geest
Grundstücksnummer:	224, 811b
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.588
Gesamtnutzfläche in m ²	7.131
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	2004
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	959.788,00
Gesamtkosten:	11.359.788,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.131
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	550.963,05
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	304.020,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	38.684,63
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.252.801,93
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22119
Ort:	Hamburg
Adresse:	Schiffbeker Weg 230
EZ:	2578
Grundbuch:	Öjendorf
Grundstücksnummer:	1624, 1625
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.330
Gesamtnutzfläche in m ²	5.996
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	2013
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.09.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	15.926.675,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.448.137,37
Gesamtkosten:	17.374.812,37
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.831
Geschäft:	2.498
Büro:	623
Lager:	43
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/73
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	93,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	476.732,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	732.448,32
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	4.282,52
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	29.335.452,10
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22297
Ort:	Hamburg
Adresse:	Deelbögenkamp 4, 4 a-d
EZ:	5494
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3543, 3547
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	17.025
Gesamtnutzfläche in m ²	31.389
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.07.2020
Zugangsstichtag:	13.10.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	125.249.180,12
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	7.945.115,94
Gesamtkosten:	133.194.296,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	520
Büro:	28.059
Lager:	2.312
Sonstiges:	497
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	88/570
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	79,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	76,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.877.817,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.406.655,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	116.828.707,87
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2, 4, 6, 8
EZ:	4348, 4349
Grundbuch:	Winterhude
Grundstücksnummer:	2326, 2327
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.741
Gesamtnutzfläche in m ²	3.568
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1930
Generalsanierung:	2012
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.12.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.995.332,86
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.095.122,45
Gesamtkosten:	10.090.455,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.501
Büro:	67
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	56.587,72
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	181.810,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	22.316,22
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.587.328,89
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22765
Ort:	Hamburg
Adresse:	Holstenplatz 18
EZ:	4926
Grundbuch:	Altona-Nord
Grundstücksnummer:	2225
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.994
Gesamtnutzfläche in m ²	11.154
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.12.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	20.786.600,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.900.117,43
Gesamtkosten:	22.686.717,43
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	611
Büro:	9.764
Lager:	746
Sonstiges:	34
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	73/283
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	497.276,99
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	322.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	18.896,60
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	50.304.764,32
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	2320
Ort:	Schwechat
Adresse:	Mautner-Markhof-Straße 6
EZ:	2328
Grundbuch:	05220 Schwechat
Grundstücksnummer:	1187
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.690
Gesamtnutzfläche in m ²	7.522
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.06.2019
Zugangsstichtag:	01.07.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	21.632.605,17
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.223.414,74
Gesamtkosten:	22.856.019,91
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.522
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/161
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	35,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	59.177,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	155.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	28.182.240,05
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	3100
Ort:	St. Pölten
Adresse:	Kerensstraße 21, 23, 25, 27
EZ:	3579
Grundbuch:	19544 St. Pölten
Grundstücksnummer:	1526/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.382
Gesamtnutzfläche in m ²	5.966
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	13.12.2016
Zugangsstichtag:	14.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.684.203,24
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	286.758,65
Gesamtkosten:	14.970.961,89
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.835
Geschäft:	131
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/86
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	50,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	56.194,28
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	191.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	38.225,24
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.114.415,19
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 33, 35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223
Gesamtnutzfläche in m ²	6.198
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.06.2013
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	17.276.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	678.500,20
Gesamtkosten:	17.954.500,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.041
Geschäft:	156
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/85
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	54,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	101.862,69
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	144.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	20.847,37
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.447.746,11
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Wiener Straße 175
EZ:	1234
Grundbuch:	45208 St. Peter
Grundstücksnummer:	393/97
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.501
Gesamtnutzfläche in m ²	6.301
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2015
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.563.028,39
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	297.931,02
Gesamtkosten:	16.860.959,41
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.795
Geschäft:	506
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/96
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	42,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	56.763,35
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	158.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	18.994,24
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	20.135.725,35
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4040
Ort:	Linz
Adresse:	Lindengasse 4, 6
EZ:	1432
Grundbuch:	45212 Urfahr
Grundstücksnummer:	726/20
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.629
Gesamtnutzfläche in m ²	5.027
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.04.2015
Zugangsstichtag:	05.05.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	13.801.593,84
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	983.614,25
Gesamtkosten:	14.785.208,09
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.979
Büro:	47
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	72/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	87,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	45.578,26
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	155.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	3.207,87
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	21.057.142,96
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6900
Ort:	Bregenz
Adresse:	Kaspar Hagen Straße 2 a
EZ:	193
Grundbuch:	91103 Bregenz
Grundstücksnummer:	154, .311
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	689
Gesamtnutzfläche in m ²	2.278
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1982
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	18.12.2012
Zugangsstichtag:	01.01.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	504.350,89
Gesamtkosten:	5.904.350,89
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.476
Geschäft:	802
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/29
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	69,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	88,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	18.557,91
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	412.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	2.476,32
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.530.442,57
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Alte Poststraße 83, 85
EZ:	2008
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1125/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.467
Gesamtnutzfläche in m ²	5.388
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.06.2015
Zugangsstichtag:	15.12.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.852.811,79
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	292.202,69
Gesamtkosten:	13.145.014,48
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.287
Geschäft:	1.101
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/51
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	77,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	96.123,46
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	34.460,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.196,32
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.432.789,53
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77, 79
EZ:	1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.680
Gesamtnutzfläche in m ²	7.176
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1966
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.975.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	969.227,06
Gesamtkosten:	13.944.727,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	340
Büro:	5.462
Lager:	1.374
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	20/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	71,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	80,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	97.877,32
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	72.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich Fassade, Stiegenhaus und Paternosteraufzug.
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.142.997,29
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eckertstraße 30 c-f
EZ:	1220
Grundbuch:	63107 Algersdorf
Grundstücksnummer:	235/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.534
Gesamtnutzfläche in m ²	8.276
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.07.2015
Zugangsstichtag:	11.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.456.502,83
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	538.950,80
Gesamtkosten:	19.995.453,63
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.627
Geschäft:	649
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/76
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	56.243,32
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	47.100,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	48.980,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.819.166,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eggenberger Gürtel 17
EZ:	597
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	1076/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.252
Gesamtnutzfläche in m ²	6.035
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.06.2015
Zugangsstichtag:	14.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.424.331,40
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	279.360,36
Gesamtkosten:	14.703.691,76
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.857
Geschäft:	178
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/53
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	86,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	81,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	64.545,80
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	18.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	36.261,48
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	20.610.415,18
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Friedhofgasse 17
EZ:	551
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	989/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.474
Gesamtnutzfläche in m ²	2.535
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2012
Zugangsstichtag:	01.09.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.670.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	362.424,59
Gesamtkosten:	5.032.424,59
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.535
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	79,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	75,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	416.738,98
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	220.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	15.890,48
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.886.877,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Idlhofgasse 40
EZ:	1116
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	883
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.759
Gesamtnutzfläche in m ²	4.673
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.02.2015
Zugangsstichtag:	24.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.860.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	794.707,20
Gesamtkosten:	11.654.807,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.414
Geschäft:	259
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/40
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	48.110,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	20.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	28.328,72
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	17.095.554,77
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Keplerstraße 114
EZ:	1651, 1543
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	911/8, 911/11, 907/13, 907/14
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.300
Gesamtnutzfläche in m ²	0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	01.07.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	679.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	33.702,84
Gesamtkosten:	713.202,84
f) vermietbare Flächen in m²:	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	69/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	46,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.095,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	12.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich des Kellergewölbes
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.534.406,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Oeverseegasse 20, 20 a-b
EZ:	2869
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	180
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.282
Gesamtnutzfläche in m ²	5.201
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.08.2012
Zugangsstichtag:	01.10.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.300.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	829.668,06
Gesamtkosten:	12.129.668,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.201
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	67,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	60.475,69
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	59.740,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	16.454,33
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.009.616,32
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 3
EZ:	1127
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	964/1, 964/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.899
Gesamtnutzfläche in m ²	3.481
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.950.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	468.906,97
Gesamtkosten:	6.418.906,97
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.481
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	83,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	60,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	841.479,32
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	476.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	20.546,88
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.224.338,69
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 5, 7, 9, 11
EZ:	1728
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	997/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.699
Gesamtnutzfläche in m ²	4.543
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.08.2010
Zugangsstichtag:	01.05.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	707.334,12
Gesamtkosten:	10.107.334,12
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.400
Geschäft:	101
Lager:	42
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/82
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	90,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	74,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	50.978,77
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	18.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	27.752,54
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.760.053,87
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8053
Ort:	Graz
Adresse:	Ulmgasse 19 a-c, 21
EZ:	2896
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	221/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.675
Gesamtnutzfläche in m ²	8.448
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	05.09.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.382.704,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	770.602,21
Gesamtkosten:	20.153.306,21
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	8.448
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	80/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	88,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	199.753,65
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	226.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	16.813,83
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	32.664.103,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8054
Ort:	Graz
Adresse:	Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12, 14, 16, 18
EZ:	3631
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	20/12, 2319, 2320, 2325
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	18.437
Gesamtnutzfläche in m ²	13.900
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.12.2015
Zugangsstichtag:	04.01.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.151.956,52
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	884.714,02
Gesamtkosten:	40.036.670,54
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.900
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/198
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	210.925,92
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	200.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.555,14
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	51.044.716,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 63.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8055
Ort:	Graz
Adresse:	Mitterstraße 39, 41, 43
EZ:	1263
Grundbuch:	63122 Straßgang
Grundstücksnummer:	147/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.932
Gesamtnutzfläche in m ²	3.411
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.09.2014
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	7.850.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	665.471,82
Gesamtkosten:	8.515.471,82
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.411
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	68/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	94,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	65.071,02
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	60.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.788,31
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.048.611,63
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	9020
Ort:	Klagenfurt
Adresse:	Hubertusstraße 73, 75
EZ:	2108
Grundbuch:	72195 Waidmannsdorf
Grundstücksnummer:	312/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.559
Gesamtnutzfläche in m ²	2.883
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	15.03.2016
Zugangsstichtag:	02.10.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.008.552,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	461.619,13
Gesamtkosten:	6.470.171,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.883
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	58/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	15,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	28.177,77
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	15.002,40
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.404,32
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.336.478,57
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Alpha GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447 a

Gesellschafter:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	35.000,00
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	65.128,60

Die Gesellschaft wurde am 12.10.2010 gegründet, der Zugangsstichtag ist der 29.05.2019.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	-	EUR -
Umlaufvermögen	EUR	695.980,49	EUR 695.980,49
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	275.001,21	EUR 275.001,21

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Alpha GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG, der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG, der ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG, der ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG sowie der ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG.

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 302922 z

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	999,00
EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH	EUR	1,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	10.915.876,33
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	10.904.960,45

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	-	EUR -
Umlaufvermögen	EUR	18.571.265,23	EUR 18.571.265,23
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	773.342,68	EUR 773.342,68

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 256007 g

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	9.990,00
EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH	EUR	10,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	5.771.900,59
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	5.766.128,69

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	13.800.000,00	EUR 13.786.200,00
Umlaufvermögen	EUR	2.505.739,66	EUR 2.503.233,92
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.050.498,85	EUR 1.049.448,35
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	3.259.385,76	EUR 3.259.385,76

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 152901 f

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.161,60
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	1,16
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	9.001.483,15
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	8.992.481,67

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	70.362.500,50	EUR	70.292.138,00
Umlaufvermögen	EUR	1.543.353,91	EUR	1.541.810,56
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.373.552,94	EUR	1.372.179,39
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	32.909.244,61	EUR	32.909.244,61

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47,47a und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 408182 v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	99.900,00
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	100,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	276.469,61
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	276.193,14

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 16.250.000,00	EUR 16.233.750,00
Umlaufvermögen	EUR 1.713.053,72	EUR 1.711.340,66
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 773.935,82	EUR 773.161,88
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 5.236.695,00	EUR 5.236.695,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 4020 Linz, Wiener Straße 175 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 437592 v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 1.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 19.841.408,60

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 61.543.384,00	EUR 61.543.384,00
Umlaufvermögen	EUR 4.163.944,03	EUR 4.163.944,03
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.470.100,41	EUR 1.470.100,41
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 18.020.000,00	EUR 18.020.000,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaften 1160 Wien, Seitenberggasse 61-67, 1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8 und 1210 Wien, Fritz-Kandl- Gasse 1-3 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 426641 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	34.965,00
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	35,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	1.644.735,78
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.642.091,04

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 15.440.000,00	EUR 15.424.560,00
Umlaufvermögen	EUR 2.394.978,29	EUR 2.392.583,31
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 324.076,28	EUR 323.752,20
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 5.673.390,00	EUR 5.673.390,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Alte Poststraße 83 - 85 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 393330 b

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	9.990,00
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	10,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	844.059,01
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	843.214,95

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	15.351.984,60	EUR 1.535.198,46
Umlaufvermögen	EUR	1.224.414,95	EUR 122.441,50
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	246.686,45	EUR 24.668,65
1 Darlehen von Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR	6.455.615,70	EUR 645.561,57

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 6,45 Mio. (aushaftend zum 30.04.2025: EUR 6.455.615,70). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 435766 h

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 1.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 887.759,00

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	28.150.000,00	EUR 28.150.000,00
Umlaufvermögen	EUR	3.494.825,55	EUR 3.494.825,55
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.098.266,51	EUR 1.098.266,51
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	13.003.443,34	EUR 13.003.443,34

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Brünner Straße 124-126 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 450934 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 10.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 73.423,50

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	14.995.000,00	EUR	14.995.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.870.049,80	EUR	1.870.049,80
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	359.279,87	EUR	359.279,87
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	6.618.244,60	EUR	6.618.244,60

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 3100 St. Pölten, Maximilianstraße/Kerensstraße und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 424440 b

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 1.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 1.527.320,47

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	21.230.000,00	EUR 2.123.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.999.599,72	EUR 299.959,97
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	-3.150,58	EUR -315,06
1 Darlehen von Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR	7.932.190,40	EUR 793.219,04

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 7,93 Mio. (aushaftend zum 30.04.2025: EUR 7.932.190,40). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 463072 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 38.350,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 2.655.111,59

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	32.534.000,00	EUR 32.534.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.646.588,61	EUR 2.646.588,61
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	2.163.992,98	EUR 2.163.992,98
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	13.221.437,99	EUR 13.221.437,99

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 22 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470154 d

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 2.500,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 7.414.701,76

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	26.492.500,00	EUR	26.492.500,00
Umlaufvermögen	EUR	1.600.746,24	EUR	1.600.746,24
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	693.546,91	EUR	693.546,91
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	9.819.278,46	EUR	9.819.278,46

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1030 Wien, Paragonstraße 2 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 514931 b

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 100,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR (-)1.912.015,32

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	46.215.500,00	EUR 46.215.500,00
Umlaufvermögen	EUR	3.728.652,93	EUR 3.728.652,93
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	2.068.666,21	EUR 2.068.666,21
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	21.011.573,56	EUR 21.011.573,56

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Favoritenstraße 92 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 421554 h

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 200.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 235.275,06

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	44.490.000,00	EUR 4.449.000,00
Umlaufvermögen	EUR	8.714.769,59	EUR 871.476,96
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.944.081,89	EUR 194.408,19
1 Darlehen von Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR	22.292.106,50	EUR 2.229.210,65

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 22,29 Mio. (aushaftend zum 30.04.2025: EUR 22.292.106,50). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1230 Wien, Lemböckgasse 59 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 546535 d

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 10.000,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 5.257.213,74

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	35.340.000,00	EUR	35.340.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.697.116,26	EUR	1.697.116,26
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.180.298,93	EUR	1.180.298,93
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	17.030.000,00	EUR	17.030.000,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1220 Wien, Hirschstettner Straße 61 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)

ERSTE IMMOBILIENFONDS R01 (A)	30.04.2025		AT0000A08SG7	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1225	0,1225	0,1225	0,1225
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmolnvFG	1,3282	1,3282	1,3282	1,3282
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0172	0,0172	0,0172	0,0172
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0626	0,0626
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,3222	-0,3222	-0,3222	-0,3222
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,3531	0,3531	0,3531	0,3531
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0309	0,0309	0,0309	0,0309
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0585	0,0585	0,0585	0,0585
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	1,3785	1,3785	1,3159	1,3159
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkesteete inländische Dividenden)	1,3159	1,3159	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkesteete inländische Dividenden	0,0626	0,0626	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,3159	1,3159
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,3159
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	1,4500	1,4500	1,4500	1,4500
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0578	0,0578	0,0578	0,0578
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0585	0,0585	0,0585	0,0585
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,4500	1,4500	1,4500	1,4500
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,3117	1,3117	1,3117	1,3117
Korrekturbetrag Ausschüttungen	1,4500	1,4500	1,4500	1,4500

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0626	0,0626	0,0626	0,0626
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0187	0,0187	0,0187	0,0187
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,6199	0,6199	0,6199	0,6199
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,6774	0,6774	0,6774	0,6774
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,2973	1,2973	1,2973	1,2973
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0172	0,0172	0,0172	0,0172
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,3619	0,3619	0,3619	0,3619
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0051	0,0051	0,0051	0,0051
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,3567	0,3567	0,3567	0,3567

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

ERSTE IMMOBILIENFONDS D01 (A)	30.04.2025			AT0000A1Z8M2
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1554	0,1554	0,1554	0,1554
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0162	0,0162	0,0162	0,0162
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0590	0,0590
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,3362	-0,3362	-0,3362	-0,3362
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,5075	0,5075	0,5075	0,5075
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,1714	0,1714	0,1714	0,1714
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0927	0,0927	0,0927	0,0927
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	1,6982	1,6982	1,6391	1,6391
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,6391	1,6391	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,0590	0,0590	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,6391	1,6391
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,6391
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	1,9400	1,9400	1,9400	1,9400
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0867	0,0867	0,0867	0,0867
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0927	0,0927	0,0927	0,0927
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,9400	1,9400	1,9400	1,9400
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,7692	1,7692	1,7692	1,7692
Korrekturbetrag Ausschüttungen	1,9400	1,9400	1,9400	1,9400

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0590	0,0590	0,0590	0,0590
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0199	0,0199	0,0199	0,0199
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,8937	0,8937	0,8937	0,8937
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,7256	0,7256	0,7256	0,7256
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,6192	1,6192	1,6192	1,6192
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0162	0,0162	0,0162	0,0162
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,4508	0,4508	0,4508	0,4508
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0055	0,0055	0,0055	0,0055
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4453	0,4453	0,4453	0,4453

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

ERSTE IMMOBILIENFONDS R01 (T)	30.04.2025			AT0000A08SH5
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1560	0,1560	0,1560	0,1560
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,6785	1,6785	1,6785	1,6785
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0219	0,0219	0,0219	0,0219
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0795	0,0795
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,4029	-0,4029	-0,4029	-0,4029
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,4492	0,4492	0,4492	0,4492
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0463	0,0463	0,0463	0,0463
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0533	0,0533	0,0533	0,0533
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	1,7567	1,7567	1,6772	1,6772
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,6772	1,6772	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,0795	0,0795	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,6772	1,6772
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,6772
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,4612	0,4612	0,4612	0,4612
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	1,3732	1,3732	1,3732	1,3732
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,4612	0,4612	0,4612	0,4612
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,6804	1,6804	1,6804	1,6804
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,4612	0,4612	0,4612	0,4612

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0795	0,0795	0,0795	0,0795
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,7880	0,7880	0,7880	0,7880
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,8442	0,8442	0,8442	0,8442
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,6322	1,6322	1,6322	1,6322
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0219	0,0219	0,0219	0,0219
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,4612	0,4612	0,4612	0,4612
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0124	0,0124	0,0124	0,0124
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4488	0,4488	0,4488	0,4488

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

ERSTE IMMOBILIENFONDS D01 (T)	30.04.2025			AT0000A1Z8N0
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1700	0,1700	0,1700	0,1700
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,8609	1,8609	1,8609	1,8609
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0177	0,0177	0,0177	0,0177
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0643	0,0643
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,3004	-0,3004	-0,3004	-0,3004
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,5595	0,5595	0,5595	0,5595
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,2591	0,2591	0,2591	0,2591
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0603	0,0603	0,0603	0,0603
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	1,7292	1,7292	1,6649	1,6649
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,6649	1,6649	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,0643	0,0643	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,6649	1,6649
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,6649
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,4578	0,4578	0,4578	0,4578
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	1,5731	1,5731	1,5731	1,5731
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,4578	0,4578	0,4578	0,4578
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,8955	1,8955	1,8955	1,8955
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,4578	0,4578	0,4578	0,4578

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0643	0,0643	0,0643	0,0643
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0631	0,0631	0,0631	0,0631
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,9798	0,9798	0,9798	0,9798
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,6219	0,6219	0,6219	0,6219
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,6017	1,6017	1,6017	1,6017
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0177	0,0177	0,0177	0,0177
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,4578	0,4578	0,4578	0,4578
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0174	0,0174	0,0174	0,0174
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4405	0,4405	0,4405	0,4405

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den beigegeführten Rechenschaftsbericht der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien, über den von ihr verwalteten

ERSTE IMMOBILIENFONDS
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30.04.2025, 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 30.04.2025 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, 26. August 2025

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.

Angaben gemäß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befindet sich im Dokument „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

Die Berechnung des Gesamtrisikos erfolgt nach dem Commitment Approach.

Der höchste Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr: 125,16 %

Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	125,16 % am 15.04.2025
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	113,86 % am 26.03.2025
Maximaler Wert	300 %

Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Verletzung der Risikolimits.

Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

DISCLAIMER

Dieses Dokument stellt nur einen Auszug aus dem Rechenschaftsbericht 2024/25 für den ERSTE IMMOBILIENFONDS dar und ist rechtlich nicht verbindlich. Der jeweils aktuelle Rechenschaftsbericht inklusive dieses Anhanges - Nachhaltigkeitsbezogene Informationen - ist unter

<https://www.ersteimmobilien.at/de/basisdaten/erste-immobilienfonds/AT0000A08SG7>
abrufbar.

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: ERSTE IMMOBILIENFONDS

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

- Ja**
- Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen 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 wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%
- Nein**
- Es werden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 35% des Fondsvermögens 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 als nicht ökologisch nachhaltig einzustufen sind
 - mit einem sozialen Ziel
 - Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



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

Innerhalb des Prospekts gem § 21 AIFMG werden in Anlage 1 „Vorvertragliche Offenlegung zu Nachhaltigkeit“ die durch den Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale entsprechend beschrieben.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS verfolgt das **soziale Merkmal** der „Stadt der kurzen Wege“ und zielt hierbei darauf ab durch sorgfältige Auswahl der zu erwerbenden bzw. zu errichtenden Objekte, die Verfügbarkeit täglicher Grundversorgung und/oder sozialer Infrastruktur für Mieter:innen der zu optimieren.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS verfolgt **ökologische Merkmale** hierunter fällt das Merkmal der „Stadt der kurzen Wege“, die Reduktion der CO₂ Intensität, durch hinwirken auf die Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilien und - soweit im Rahmen des wirtschaftlichen Interesses der Anleger:innen darstellbar – das Hinwirken auf Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger in Zusammenhang mit Strom bzw. Heizung am Standort des Objekts.

Im letzten Berichtsjahr wurden im ERSTE IMMOBILIENFONDS keine Investitionen in Immobilien getätigt. Die Erfüllung der beworbenen sozialen und ökologischen Merkmale wird weiterhin dadurch sichergestellt, dass Immobilien gehalten werden, welche diese Merkmale aufweisen.

Bewertung der Erfüllung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale:

- Es wurde ein Assessment jeder Bestandsimmobilie durchgeführt. Alle im Bestand des ERSTE IMMOBILIENFONDS befindlichen Immobilien erfüllen die für das Merkmal der Stadt der kurzen Wege definierten Kriterien.
- Der EIF investiert Liquidität nicht in Form von Wertpapieren, sondern hält diese in Form von Bankkonten, Termingeldern sowie Callgeldern für welche die ökologischen und sozialen Merkmale keine Anwendung finden.

● *Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?*

Folgende Nachhaltigkeitsindikatoren wurden bewertet:

Ankaufscheckliste: Im Berichtszeitraum wurde in keine neuen Immobilien investiert, demnach kam die Ankaufscheckliste nicht zur Anwendung.

Assessment Stadt der kurzen Wege: Es wurde ein Assessment für jede Bestandsimmobilie durchgeführt. Alle im Bestand des ERSTE IMMOBILIENFONDS befindlichen Immobilien erfüllen die für das Merkmal der Stadt der kurzen Wege festgelegten Kriterien.

Self-Check: Alle Immobilien wurden einen Self-Check unterzogen, der zur weiteren Ableitung von Maßnahmen dient.

Nachhaltigkeitsrating: Jede Immobilie hat ein individuelles, internes Rating. Alle Immobilieninvestitionen im ERSTE IMMOBILIENFONDS weisen eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsrating (Bestand) auf.

Energieeffizienz: Im Rahmen von zukunftsfit-Checks wurde für ausgewählte Objekte eruiert, ob diese zertifiziert werden können, das Heizsystem zukunftsfit, und ob eine Installation von PV-Anlagen möglich ist. Darüber hinaus wurden ausgewählte Immobilien in Bezug auf sommerliche Überwärmung und der Möglichkeit der Implementierung von E-Ladestationen gescreent. Eine weitere Roadmap zur Umsetzung wurde festgelegt.

● *... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?*

n/a

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

Mit dem ERSTE IMMOBILIENFONDS werden ökologische oder soziale Merkmale beworben. Es ist essentiell in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der ERSTE IMMOBILIENFONDS nicht das Ziel des Investments in nachhaltige Investitionen verfolgt.

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

Mit dem ERSTE IMMOBILIENFONDS werden ökologische oder soziale Merkmale beworben. Es ist essentiell in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der ERSTE IMMOBILIENFONDS nicht das Ziel des Investments in nachhaltige Investitionen verfolgt.

Im Bereich der Immobilien hat die ERSTE Immobilien KAG in Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und berücksichtigte sie gem. festgelegter Methodologie und Prozesse.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Da der ERSTE IMMOBILIENFONDS keine Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen tätigt werden die Indikatoren für nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Tabelle 1 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 nicht berücksichtigt.

Für alle Immobilieninvestments im ERSTE IMMOBILIENFONDS werden die folgenden PAI berücksichtigt:

- Indikator 17 (Tabelle 1) fossile Brennstoffe und
- Indikator 18 (Tabelle 1) Energieeffizienz sowie
- Indikator 20 (Tabelle 2) Abfallerzeugung im Betrieb: Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Weitere Details werden im weiter untenstehenden Punkt „**Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**“ beschrieben

Die Kennzahlen zu den im Investmentprozess des ERSTE IMMOBILIENFONDS berücksichtigten PAI wurden per 30.06.2024 im Dokument „Informationen gemäß Art 4 VO (EU) 2019/2088“ auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG veröffentlicht.

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

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS investiert nicht in Wertpapiere und somit nicht in Unternehmen, weshalb die Einhaltung der *OECD Guidelines for Multinational Enterprises* und der *UN Guiding Principles on Business and Human Rights* bei der Veranlagung nicht anwendbar waren.



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

Es wurden die wichtigsten, für die Investitionen Immobilien des ERSTE IMMOBILIENFONDS anwendbaren nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 für die folgenden Indikatoren berücksichtigt:

- Indikator 17 (Tabelle 1) fossile Brennstoffe und
- Indikator 18 (Tabelle 1) Energieeffizienz sowie
- Indikator 20 (Tabelle 2) - Abfallerzeugung im Betrieb: Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte durch die Anwendung sozialer und ökologischer Ausschlusskriterien. Diese sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter [Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen | ERSTE Immobilien KAG](#) abrufbar.

Die Berücksichtigung der PAI im Bereich Immobilien erfolgte insbesondere durch:

- die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (Indikator 17, Tabelle 1)
- die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energie Performance Certificates) (Indikator 18, Tabelle 1) und
- Gebäude mit Einrichtungen zur Abfallsortierung und Abfallentsorgung (Indikator 20, Tabelle 2).

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 ein möglichst hoher Anteil an energetisch effizienten Gebäuden sowie Gebäuden mit Einrichtungen zur Abfallsortierung samt Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag im Portfolio angestrebt.

Um die ökologischen und sozialen Merkmale zu erfüllen, wurden entsprechende Faktoren im Veranlagungsprozess integriert und es werden im Immobilienfonds nur solche Immobilien erworben, die auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG ausgewählt wurden.

Dies führt zu einer Reduktion der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) der Investitionen des EIF.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Hamburg, Klostertor	Immobilien	11,75%	DE
Hamburg, Deelbögenkamp	Immobilien	9,17%	DE
Wien, Laaer Berg-Straße	Immobilien	4,98 %	AT
Wien, Groß-Enzersdorfer Straße	Immobilien	4,23%	AT
Hamburg, Eddebüttelstraße	Immobilien	3,90%	DE



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS bewirbt ökologische oder soziale Merkmale, strebt aber keine nachhaltigen Investitionen an. Dementsprechend beträgt der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen 0%.

Wie sah die Vermögensallokation aus?



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

#2 Andere Investitionen 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 Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Als Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfonds Gesetzes (ImmoInvFG) bestand der Fokus der Veranlagung des ERSTE IMMOBILIENFONDS in der Investition in Immobilien. Neben Immobilien hält der Fonds Liquidität auf Konten, wobei die letzteren gem. § 32 ImmoInvFG maximal 49% der Vermögenswerte umfassen dürfen.

Investitionen in Immobilien umfassten gem. ImmoInvFG zu jeder Zeit mindestens 51% der im ERSTE IMMOBILIENFONDS getätigten Investitionen.



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

n/a

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

n/a

- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

n/a



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

n/a



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

n/a



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

Unter den Punkt „Andere Investitionen“ wurden vorwiegend Cash und Termingelder bzw. Callgeld verbucht. Diese sind aus ökologischer und sozialer Sicht als neutral zu betrachten. Es sind keine darüberhinausgehenden Investitionen unter diesem Titel zulässig. Damit wurde der ökologische und soziale Mindestschutz für diese Investitionen sichergestellt.



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

Die Einhaltung der sozialen und ökologischen Merkmale des ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde im Berichtszeitraum bei Investitionen in Immobilien anhand folgender Indikatoren/Methoden geprüft:

- Ankaufscheckliste: Im Berichtszeitraum wurde in keine neuen Immobilien investiert, demnach kam die Ankaufscheckliste nicht zur Anwendung. Sollten Ankäufe zukünftig vorgesehen sein, werden diese anhand der Ankaufscheckliste des ERSTE IMMOBILIENFONDS durchgeführt.
- Assessment Stadt der kurzen Wege: Es wurde ein Assessment für jede Bestandsimmobilie durchgeführt. Alle im Bestand des ERSTE IMMOBILIENFONDS befindlichen Immobilien erfüllen die für das Merkmal der Stadt der kurzen Wege festgelegten Kriterien. Weitere Maßnahme sind nicht vorgesehen
- Self-Check: Alle Immobilien wurden einen Self-Check unterzogen, der zur weiteren Ableitung von Maßnahmen dient.
- Nachhaltigkeitsrating: Jede Immobilie hat ein individuelles, internes Rating. Alle Immobilieninvestitionen im ERSTE IMMOBILIENFONDS weisen eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsrating (Bestand) auf.

Die ERSTE Immobilien KAG erwarb für den ERSTE IMMOBILIENFONDS im Berichtszeitraum keine Immobilien. Der Status des in den Systemen der ERSTE Immobilien KAG hinterlegten Nachhaltigkeitsratings aller Immobilien wurde überprüft. Alle im Bestand des Fonds befindlichen Immobilien erfüllten die Vorgaben hinterlegten Mindestnachhaltigkeitsratings.

- Energieeffizienz: Im Rahmen von zukunftsfit-Checks wurde für ausgewählte Objekte eruiert, ob diese zertifiziert werden können, das Heizsystem zukunftsfit, und ob eine Installation von PV-Anlagen möglich ist. Darüber hinaus wurden ausgewählte Immobilien in Bezug auf sommerliche Überwärmung und der Möglichkeit der Implementierung von E-Ladestationen gescreent. Eine weitere Roadmap zur Umsetzung wurde festgelegt.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

n/a

Fondsbestimmungen

ERSTE IMMOBILIENFONDS **Fondsbestimmungen gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG)** **ivm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)**

Die Fondsbestimmungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (in der Folge „KAG für Immobilien“), mit Sitz in 1100 Wien, Am Belvedere 1 verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen sowie sämtliche österreichischen Sparkassen und ihre Filialen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und – grundsätze

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

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der Fonds investiert in Ballungszentren innerhalb von Österreich und Deutschland, wobei der Anteil an Österreichischen Immobilien mindestens 51 % beträgt. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits. Insgesamt soll der Anteil an wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden überwiegen.

Änderungen dieser Veranlagungsstrategie, beispielsweise aufgrund geänderter Marktlagen, oder ein vorübergehender Überhang an gewerblich genutzten Immobilien sind möglich.

Es werden stabile, regelmäßige Mieteinnahmen sowie geringe Wertschwankungen der Immobilien angestrebt. Um ein ertrags- und risikoausgewogenes Portfolio zu ermöglichen, soll eine entsprechende Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern erfolgen.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung der obig ausgeführten Grundsätze für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum 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.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Keiner der Vermögenswerte darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

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

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum 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.
- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Innerhalb der Grenze von 20% sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

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.

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-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, Kommunalschuldverschreibungen 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

Nicht anwendbar.

Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

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 überprüfbaren 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 10 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben finden sich im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) (Abschnitt II. Punkt 10.2.).

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

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 zeitnahe, 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 zu Grunde 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.

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 Anteilswertes 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 Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird von der Depotbank jedes Mal dann ermittelt, wenn eine Ausgabe oder Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR, wobei auf den nächsten Cent abgerundet wird.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Die Depotbank hat den Ausgabepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3,5 % zur Deckung der

Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

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 Depotbank hat den Rücknahmepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. 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 Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.05. bis zum 30.04. des nächsten Kalenderjahres.

Grundsätze der Vorscheurechnung

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 01.07. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 01.07. 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 0,85 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

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

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

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

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.

Für ihre Tätigkeiten erhält die Depotbank eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 % des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 % 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.ersteimmobilien.at zur Verfügung gestellt.

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

1.1. Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

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

1.2. 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.

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

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.

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, Sao 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, Sao 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)

Wichtige rechtliche Hinweise: Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte lesen Sie den Prospekt des OGAW-Fonds oder „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ des Alternative Investment Fonds und das Basisinformationsblatt (BIB), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und das Basisinformationsblatt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik „Pflichtveröffentlichungen“ abrufbar und stehen der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung.

Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlichen Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Impressum

Medieninhaberin und Herstellerin: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien