

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Halbjahresbericht 2024/25

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Entwicklung des Immobilienfonds	4
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	6
Vergleichende Übersicht.....	7
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	8
Vermögensaufstellung zum 31. März 2025.....	11
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	14
Immobilienportfolio	15
Grundstücksgesellschaften.....	31
Nachhaltigkeitsoffenlegung	35

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 Conrad Schuller 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

Sehr geehrte Anteilshaber:in,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS über das Halbjahr vom 1. Oktober 2024 bis zum 31. März 2025 vorzulegen.

Der Fonds ist ein mündelsicherer Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG). Weiters ist er Träger des „Österreichischen Umweltzeichen“ in der Kategorie Finanzprodukte.

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt zudem bei der Verwaltung des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS die „Richtlinie Ethische Geldanlagen der Österreichischen Bischofskonferenz und der Ordensgemeinschaften Österreich“. Unter Berücksichtigung der angeführten Richtlinie identifiziert und analysiert die ERSTE Immobilien KAG 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).

Entwicklung des Immobilienfonds

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat sich im herausfordernden letzten halben Jahr als Stabilitätsfaktor bewährt. Im Portfolio des Fonds befinden sich Wohnimmobilien (klassische Mietwohnungen sowie Pflegeheime und betreubares Wohnen). Investiert wird auch in Infrastrukturimmobilien (Nahversorger, Schule, Kindergarten, Forschung). Generell gibt es eine gute Nachfrage der Mieter in beiden Bereichen. Die Fondsimmobilien selbst entwickeln sich durchwegs solide. Sie liefern mit bonitätsstarken Mieter:innen einen stabilen Beitrag zur Wertentwicklung des Fonds.

Seit dem Sommer 2024 ergänzen zwei Wohnneubauten das nachhaltig ausgerichtete Portfolio. Die kleinere Immobilie mit 30 Wohnungen liegt in Mattighofen (OÖ, klimaaktiv Bronze Status). Die mit über 300 Wohnungen deutlich größere Wohnhausanlage „Ina“ befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die klimaaktiv Gold-zertifizierte Immobilie ist aktuell eine der modernsten Wohnimmobilien in Wien. Mittlerweile sind beide Immobilien voll vermietet. Die sehr gute Vermietungsquote des gesamten Immobilienportfolios lag damit zuletzt bei rd. 96 % (Stand 31.3.2025).

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat sich in den letzten sechs Monaten positiv entwickelt. Die Mieten sind aufgrund der Anpassung an die Inflation gestiegen. Sie leisten einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Fonds. Die Bewertungen der Wohnimmobilien blieben meistens stabil. Bei Gewerbeimmobilien und vereinzelt auch bei Wohnimmobilien gab es aber Abwertungen. Die gestiegenen Mieten konnten die Abwertungen nicht vollständig ausgleichen. Dies hatte Auswirkungen auf die Performance des Fonds. Seither erholt sich der Immobilienmarkt und damit auch die Bewertungen langsam. Das werthaltige Portfolio des Fonds ist breit gestreut und solide veranlagt. Daher erwarten wir weiter eine positive Entwicklung des Fonds.

Die nicht in Immobilien investierten Gelder muss der Fonds gemäß den Fondsbestimmungen mündelsicher veranlagen. Diese Bestimmung erfüllt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS durch die Veranlagung in österreichische Staatsanleihen oder Anleihen staatsnaher Unternehmen über einen Anleihefonds. In dem aktuell bewegten Marktumfeld erwirtschafteten die Anleihen im Subfonds eine positive Performance. Die Wertentwicklung des Anleihefonds betrug im Halbjahr bis zum Stichtag 31.3.2025 +1,33 %.

Es gibt nach wie vor andere aktuell interessante Veranlagungsalternativen. Daher wurden auch im letzten halben Jahr weniger neue Anteile als bisher ausgegeben und mehr Anteilscheine von Anleger:innen zurückgegeben. Die Mittelabflüsse aus Anteilsscheinrückgaben im Halbjahr 2024/2025 wurden aus den liquiden Mitteln bedient. Die Liquiditätsquote lag per 31.3.2025 bei rd. 11,62 %. Gemäß § 32 ImmoInvFG hat ein Immobilienfonds mindestens 10 % in liquiden Mitteln zu halten. Diese gesetzliche Vorschrift wurde eingehalten.

Das Umfeld am Immobilieninvestmentmarkt gestaltet sich nach wie vor schwierig. Daher hält die ERSTE Immobilien KAG an ihrer Entscheidung fest, bei Bedarf Immobilien zu verkaufen sowie Fremdmittel (= Kredite) zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios aufzunehmen. Die Aufnahme von Fremdfinanzierung ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich geregelt und in den Fondsbestimmungen festgelegt. Die gesetzliche Bestimmung sieht vor, dass die langfristigen Fremdmittel max. bis zu 50% des Verkehrswertes der Immobilien betragen dürfen. Die kurzfristigen Fremdmittel sind mit einer Grenze von bis zu 20 % des Fondsvermögens festgelegt, wobei diese kurzfristigen Fremdmittel auch bei der vorgenannten Grenze der langfristigen Fremdmittel zu berücksichtigen sind. Der Fonds hat aktuell insgesamt Fremdmittel über Grundstücksgesellschaften in Höhe von rd. 37,3 Mio. Euro aufgenommen. Davon sind 32,3 Mio. langfristige- und 5 Mio. kurzfristige Fremdmittel. Die kurzfristigen Fremdmittel betragen 1,45%, die langfristigen Fremdmittel 9,37% des Fondsvermögens. Zur Sicherung der Liquidität wurde die Hauptbeteiligung an der Infrastrukturimmobilie „Silo One“ in Wien veräußert. Damit konnten die Liquiditätssituation des Fonds erfolgreich gestärkt werden.

Die Investitionen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomieverordnung zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments liegen noch keine vollständigen bzw. verlässlichen Daten vor, um den Umfang der Immobilieninvestitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten iSd Art 3 Taxonomieverordnung feststellen zu können. Aus diesem Grund können aktuell keine genauen Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Immobilieninvestitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig iSd Taxonomieverordnung bzw. der dort definierten Umweltziele einzustufen sind. Wir arbeiten intensiv daran, vollständige bzw. verlässliche Daten iSd Taxonomieverordnung zu generieren, welche im Einklang mit den EU-Kriterien stehen, um eine Einstufung der Immobilieninvestitionen des Fondsvermögens in ökologisch nachhaltig oder nicht ökologisch nachhaltig vornehmen zu können. Sobald vollständige Daten im Sinne der Taxonomieverordnung vorliegen, werden wir diese in zukünftigen Halbjahresberichten oder Rechenschaftsberichten des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS veröffentlichen.

Ausblick bis 30. September 2025

Der Immobilieninvestmentmarkt in Österreich erholt sich langsam. Die Zinssenkungen der vergangenen Monate zeigen erfreulicherweise erste Auswirkungen. Jedoch ist abzuwarten, wie sich das Zinsumfeld im Spannungsfeld zwischen Politik, Wirtschaft und Inflation entwickeln wird. Die Zinsen bleiben daher ein wichtiger Faktor für die Erholung des Marktes. Aufgrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage wird das Umfeld in nächster Zeit herausfordernd bleiben. Angesichts des qualitativvollen Immobilienportfolios blicken wir jedoch zuversichtlich aufs nächste Jahr.

In der aktuellen Marktlage ist aktives Fondsmanagement die oberste Prämisse. Das Management hat die Entwicklung des Fonds laufend im Blick. So hat es bereits frühzeitig reagiert und entsprechende Maßnahmen eingeleitet (Aufnahme von Fremdmitteln und Verkauf von Immobilien). Diese Maßnahmen werden laufend evaluiert und bei Bedarf umgesetzt.

Daneben konzentriert sich das Management auf die aktive Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Die bereits sehr gute Vermietungsquote soll beibehalten und punktuell weiter gesteigert werden. Ziel ist eine Maximierung der Mieteinnahmen. Aufgrund dieser Faktoren ist der Ausblick nach wie vor positiv. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist als eine langfristige Veranlagung in solide Sachwerte zu sehen.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Wien, im Mai 2025

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	per 31.03.2025	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	337,5	97,93
Grundstückgesellschaften	9,2	2,67
Wertpapiervermögen	18,7	5,43
Sonstige Vermögenswerte	13,2	3,84
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-47,3	-13,73
Bankguthaben	13,3	3,85
Fondsvermögen	344,7	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen
2020/21	386.049.392,83
2021/22	543.632.150,54
2022/23	483.087.185,31
2023/24	384.868.590,67
2024/25 2)	344.663.957,29

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	102,63	2,2000	+ 2,73
2021/22	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,73	1,4800	+ 1,30
2022/23	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,58	0,7600	+ 1,33
2023/24	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,78	0,1500	+ 0,95
2024/25 2)	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,94	-	+ 0,31

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	106,15	2,5300	+ 2,98
2021/22	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,25	1,8000	+ 1,57
2022/23	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,12	1,0700	+ 1,62
2023/24	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,35	0,5600	+ 1,25
2024/25 2)	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,26	-	+ 0,45

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	106,92	0,6594	1,9701	+ 2,72
2021/22	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	107,64	0,4274	1,2480	+ 1,30
2022/23	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	108,63	0,2258	0,6492	+ 1,32
2023/24	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	109,43	0,0401	0,1537	+ 0,95
2024/25 2)	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	109,72	-	-	+ 0,30

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2020/21	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	107,09	-	-	-
2021/22	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	108,48	-	-	-
2022/23	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	109,92	-	-	-
2023/24	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	111,05	-	-	-
2024/25 2)	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	111,39	-	-	-

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.

2) Halbjahr vom 01.10.2024 bis 31.03.2025

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Halbjahres (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.

AT0000A1LNT8 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (1.556.282,759 Anteile)	101,78
Ausschüttung/Auszahlung am 12.12.2024 (entspricht rund 0,0015 Anteilen bei einem Rechenwert von 101,55)	0,1500
Anteilswert am Ende des Halbjahres (1.361.666,393 Anteile)	101,94
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	102,09
Nettoertrag pro Anteil	0,31
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,31 %

AT0000A1Z8Q3 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (86.430,000 Anteile)	105,35
Ausschüttung/Auszahlung am 12.12.2024 (entspricht rund 0,0053 Anteilen bei einem Rechenwert von 104,77)	0,5600
Anteilswert am Ende des Halbjahres (86.430,000 Anteile)	105,26
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	105,82
Nettoertrag pro Anteil	0,47
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,45 %

AT0000A1LNU6 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (1.986.197,726 Anteile)	109,43
Ausschüttung/Auszahlung am 12.12.2024 (entspricht rund 0,0004 Anteilen bei einem Rechenwert von 109,31)	0,0401
Anteilswert am Ende des Halbjahres (1.793.134,978 Anteile)	109,72
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	109,76
Nettoertrag pro Anteil	0,33
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,30 %

AT0000A1Z8R1 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (0,000 Anteile)	111,05
Ausschüttung/Auszahlung	0,0000
Anteilswert am Ende des Halbjahres (0,000 Anteile)	111,39
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	-
Nettoertrag pro Anteil	-
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	-

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	5.574.023,28
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 704.909,00
Leerstehungskosten	- 149.778,18
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 1.287.120,12
Fremdfinanzierungsaufwand	- 131.037,11
Sonstige Aufwendungen	- 10.479,72
Ertragsausgleich	- 167.353,46

Summe Bewirtschaftungsgewinne

3.123.345,69

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	- 1.286.383,11
Sachverständigenhonorare	- 50.928,79
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 864.307,39
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	440.323,86

Summe Aufwertungsgewinne

- 1.761.295,43

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	258.821,26
Depotgebühren	- 989,58
Ertragsausgleich	- 18.046,17

Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

239.785,51

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 1.334.919,94	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 31.486,60	
Kosten für Rechtsberatung	- 16.821,66	
Publizitätskosten	- 393,00	
Depotbankgebühren	- 179.806,30	
Ertragsausgleich	81.315,22	
Summe Aufwendungen		- 1.482.112,28
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		119.723,49

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		119.723,49
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		1.287.120,12
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen		- 282.461,71
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		- 440.323,86
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses		165.320,78
Realisiertes Wertpapier-Kursergebnis inkl. Ertragsausgleich		77.987,20
Fondsergebnis gesamt		927.366,02

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres		384.868.590,67
Ausschüttung/Auszahlung		- 344.890,85
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		- 40.787.108,55
Fondsergebnis gesamt		927.366,02
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		
Fondsvermögen am Ende des Halbjahres		344.663.957,29

Vermögensaufstellung zum 31. März 2025

	Verkehrswert per 31.03.2025 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN				
Immobilien				
Österreich				
1110 Wien, Csokorgasse 8/10	308.500,00	18.944,95	327.444,95	0,10
1110 Wien, Csokorgasse 8/12	235.500,00	15.222,95	250.722,95	0,07
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 12	9) 68.590.000,00	2.939.111,62	71.529.111,62	20,75
1210 Wien, Angyalföldstraße 95/Hans-Czermak-Gasse 6	26.238.423,00	182.795,86	26.421.218,86	7,67
1210 Wien, Donaufelder Straße 95	9.227.500,00	376.255,15	9.603.755,15	2,79
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/4	263.500,00	17.293,11	280.793,11	0,08
1220 Wien, Sonnenallee 20	2) 11) 4.490.000,00	0,00	4.490.000,00	1,30
1230 Wien, Breitenfurter Straße 235	5) 10) 98.655.000,00	855.422,13	99.510.422,13	28,87
1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4	3) 11.595.000,00	85.857,48	11.680.857,48	3,39
1230 Wien, Lemböckgasse 61	4) 4.423.200,00	0,00	4.423.200,00	1,28
2401 Fischamend, Hainburger Straße 17-19	6) 10.180.000,00	257.739,31	10.437.739,31	3,03
5020 Salzburg, Strubergasse 24	12.100.000,00	136.474,35	12.236.474,35	3,55
5230 Mattighofen, Trattmannsbergstraße	14.365.000,00	800.385,93	15.165.385,93	4,40
8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c	9) 47.567.500,00	897.954,35	48.465.454,35	14,06
8421 Wolfsberg, Im Schwarzaual 51a	9) 10.593.000,00	703.129,55	11.296.129,55	3,28
6850 Dornbirn, Poststraße 1	8) 10.910.000,00	507.072,80	11.417.072,80	3,31
		Summe	337.535.782,54	97,93
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		337.535.782,54	97,93
			Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	
GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 7)				
Österreich				
ERSTE Immobilien Gamma GmbH			35.000,00	0,01
ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG			1.112.036,33	0,32
ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG			567.188,40	0,16
ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG			212.363,74	0,06
Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG			1.495.532,93	0,43
ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG			820.653,47	0,24
ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG			4.965.251,19	1,44
		Summe	9.208.026,06	2,67
	SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN		9.208.026,06	2,67

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
WERTPAPIERVERMÖGEN							
Investmentzertifikate							
Investmentzertifikate auf Euro lautend							
Emissionsland Österreich							
K 2536 VT	AT0000A1PE27	0	50.000	184.000	101,770	18.725.680,00	5,43
						Summe Emissionsland Österreich	18.725.680,00 5,43
						Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend	18.725.680,00 5,43
						Summe Investmentzertifikate	18.725.680,00 5,43
						SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN	18.725.680,00 5,43
						Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	
BANKGUTHABEN						13.282.246,34	3,85
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE							
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften						7.063.921,60	2,05
Forderungen gegenüber Hausverwaltung						2.218.247,94	0,64
Forderungen gegenüber Notar						1.070.000,00	0,31
Kautionen						2.331.685,85	0,68
Mietabgrenzungen und -forderungen						542.570,40	0,16
Zinsenansprüche						382,10	0,00
						SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	13.226.807,89 3,84
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN							
Abgrenzung für Kreditzinsen						-7.323,33	0,00
Baukostenbeiträge						-863.423,00	-0,25
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften						-7.063.921,60	-2,05
Kautionen						-2.331.685,85	-0,68
Kreditverbindlichkeiten (kurzfristig)						-5.000.000,00	-1,45
Kreditverbindlichkeiten (langfristig)						-31.024.692,44	-9,00
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten						-979.329,52	-0,28
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten						-39.053,77	-0,01
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen						-5.156,03	0,00
						SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	-47.314.585,54 -13,73
FONDSVERMÖGEN						344.663.957,29	100,00

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	Stück	1.361.666,393
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	EUR	101,94
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	Stück	86.430,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	EUR	105,26
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	Stück	1.793.134,978
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	EUR	109,72
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	Stück	0,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	EUR	111,39

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG.
- 6) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG.
- 7) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. „Grundstücksgesellschaften“ auf Seite 31 ff.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG.
- 9) Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen einverleibungsfähiger Pfandbestellungsurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 60.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag mit EUR 5.000.000,- ausgenützt.
- 10) Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einer eingetragenen Hypothek in Höhe von EUR 30 Mio. und einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunden in Höhe von weiteren EUR 9 Mio. belastet.
- 11) Mit Wirkung 30.11.2023 wurden 90 % der Anteile an der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG verkauft, weswegen zum 30.9.2024 nur mehr 10 % des Verkehrswertes der Immobilie ausgewiesen wird. Der an die ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG gewährte Bankkredit in Höhe von EUR 11,75 Mio. ist durch eine Garantierklärung des Käufers des 90 % Anteils an der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG besichert.

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, im Mai 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:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8/1/10
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.243
Gesamtnutzfläche in m ²	73
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	276.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	34.507,21
Gesamtkosten:	310.607,21
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	73
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	0,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	0,0%
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:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
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:	61.242.151,00
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:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8/1/12
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.243
Gesamtnutzfläche in m ²	57
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	218.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	27.727,79
Gesamtkosten:	245.727,79
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
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:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
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:	61.242.515,00
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:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa-Jochmann-Ring 12, 14, 16
EZ:	1407
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1528/4, 1428/6
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.309
Gesamtnutzfläche in m ²	17.120
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2024
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.12.2020
Zugangsstichtag:	01.02.2021
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	66.766.213,59
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	5.036.900,81
Gesamtkosten:	71.803.114,40
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	17.024
Lager:	13
Sonstiges:	82
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/160
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	73,1%
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:	651.826,46
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	647.064,80
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	54.040,26
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:	69.930.200,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen einverleibungsfähiger Pfandbestellungsurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 60.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag mit EUR 5.000.000,- ausgenützt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Angyalföldstraße 95, 97
EZ:	Baurecht 7256 ob 7181
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	324/6
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.160
Gesamtnutzfläche in m ²	9.178
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.12.2017
Zugangsstichtag:	22.12.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	23.445.715,09
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	671.600,09
Gesamtkosten:	24.117.315,18
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	8.145
Geschäft:	1.033
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	9/55
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	96,9%
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:	18.446,53
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	113.125,00
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:	27.801.441,15
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:	Donaufelder Straße 95
EZ:	Baurecht 2171 ob 2140
Grundbuch:	01603 Donauefeld
Grundstücksnummer:	1118/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.441
Gesamtnutzfläche in m ²	2.519
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.09.2020
Zugangsstichtag:	01.10.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.469.716,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	684.645,65
Gesamtkosten:	9.154.361,65
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.519
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	43,5%
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:	4.289,02
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.785,26
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:	9.356.691,09
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:	Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/4
EZ:	Baurecht 4586 ob 4583
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	724/86, 724/93
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.913
Gesamtnutzfläche in m ²	83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.09.2020
Zugangsstichtag:	30.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	253.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	31.498,48
Gesamtkosten:	284.498,48
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	0,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	0,0%
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:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
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:	16.674.450,00
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:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Sonnenallee 20
EZ:	6475
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/75
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.055
Gesamtnutzfläche in m ²	11.757
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	01.12.2016
Zugangsstichtag:	22.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	41.796.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	677.672,06
Gesamtkosten:	42.474.172,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	10.580
Lager:	1.115
Sonstiges:	62
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
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:	26.381,83
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.000,00
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	39.087.819,96
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:	Osterreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Breitenfurter Straße 235
EZ:	10041
Grundbuch:	01801 Atzgersdorf
Grundstücksnummer:	1003/24
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.677
Gesamtnutzfläche in m ²	13.796
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.11.2021
Zugangsstichtag:	16.12.2021
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	97.840.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.276.144,45
Gesamtkosten:	99.116.144,45
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	5.244
Sonstiges:	8.552
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/167
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	8.059,23
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	31.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	12.415,14
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:	49.391.454,76
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Weiters besteht eine einverleibungsfähige Pfandbestellungsurkunde in Höhe von EUR 9.000.000,00.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Hilde-Spiel-Gasse 4
EZ:	1605
Grundbuch:	01805 Liesing
Grundstücksnummer:	203/5
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.215
Gesamtnutzfläche in m ²	3.234
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.11.2017
Zugangsstichtag:	16.04.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.518.066,43
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	282.556,20
Gesamtkosten:	10.800.622,63
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.225
Büro:	9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/30
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	61,3%
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:	19.142,43
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	34.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	9.740,31
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:	10.974.474,60
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:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 61
EZ:	1394
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/5
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.756
Gesamtnutzfläche in m ²	13.072
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	14.01.2019
Zugangsstichtag:	04.02.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.745.708,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	541.485,28
Gesamtkosten:	38.287.193,28
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	607
Büro:	11.772
Lager:	511
Sonstiges:	182
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	51/84
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,8%
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:	73.115,79
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	386.300,00
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:	51.554.773,00
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:	2401
Ort:	Fischamend
Adresse:	Hainburger Straße 17, 19
EZ:	Baurecht 1344 ob 1284
Grundbuch:	05204 Fischamend Markt
Grundstücksnummer:	283
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.911
Gesamtnutzfläche in m ²	5.237
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.03.2020
Zugangsstichtag:	02.11.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.027.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	462.083,44
Gesamtkosten:	10.489.583,44
f) vermietbare Flächen in m²:	
Sonstiges:	5.237
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Einzelverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.659,38
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:	13.563.006,25
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:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Strubergasse 24
EZ:	30691
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	3352/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.877
Gesamtnutzfläche in m ²	3.232
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.07.2016
Zugangsstichtag:	04.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.055.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	906.189,70
Gesamtkosten:	11.961.689,70
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	3.152
Lager:	80
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/55
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	81,4%
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:	1.616,18
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
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:	12.919.590,79
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:	5230
Ort:	Mattighofen
Adresse:	Trattmannspark 6, 8, 12, 14
EZ:	1845
Grundbuch:	40117 Mattighofen
Grundstücksnummer:	354/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.660
Gesamtnutzfläche in m ²	3.763
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2024
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	11.07.2022
Zugangsstichtag:	01.08.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	15.583.481,56
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.091.788,57
Gesamtkosten:	16.675.270,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.763
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	40/86
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	90,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	42,9%
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:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	24.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	15.067,80
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:	22.368.641,18
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:	6850
Ort:	Dornbirn
Adresse:	Poststraße 1
EZ:	7411
Grundbuch:	92001 Dornbirn
Grundstücksnummer:	.4427, 8522/2
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.394
Gesamtnutzfläche in m ²	2.033
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	02.01.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.500.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	654.073,78
Gesamtkosten:	12.154.073,78
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.366
Geschäft:	667
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	5/21
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	46,2%
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:	3.068,98
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	57.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	923,61
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:	10.958.423,60
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:	Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c
EZ:	2191
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1184/14
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.864
Gesamtnutzfläche in m ²	19.645
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.08.2019
Zugangsstichtag:	02.09.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	46.251.754,29
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.032.358,89
Gesamtkosten:	48.284.113,18
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	14.684
Geschäft:	961
Sonstiges:	4.000
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/2
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,6%
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:	34.195,69
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	161.900,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	244.727,04
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:	67.282.958,62
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen einverleibungsfähiger Pfandbestellungsurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 60.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag mit EUR 5.000.000,- ausgenützt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8421
Ort:	Wolfsberg
Adresse:	Im Schwarzaual 51 a
EZ:	57 bzw. 1516
Grundbuch:	62321 Schwarzau bzw. 62320 St. Stefan im Rosental
Grundstücksnummer:	340/2, 350/3, 367/2, 370/2, 3681/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.345
Gesamtnutzfläche in m ²	4.866
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.880.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	937.762,78
Gesamtkosten:	10.817.762,78
f) vermietbare Flächen in m²:	
Sonstiges:	4.866
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
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:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	40.000,00
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:	14.025.596,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen einverleibungsfähiger Pfandbestellungsurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 60.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag mit EUR 5.000.000,- ausgenützt.

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Gamma GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Gesellschafter:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)	EUR	35.000,-
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	35.000,-

Die Gesellschaft wurde am 14.10.2016 gegründet, der Zugangstichtag ist der 29.05.2019.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR -	EUR -
Umlaufvermögen	EUR 41.214,00	EUR 41.214,00
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 6.214,00	EUR 6.214,00

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Gamma GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG sowie das Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft m.b.H. & Co KG.

ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 457023v

Komplementär:

PEWO Immobilienverwaltung GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 615927 a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)	EUR	2.500,-
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	26.538.977,16

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 44.900.000,00	EUR 4.490.000,00
Umlaufvermögen	EUR -7.836.644,94	EUR -783.664,49
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 286.642,06	EUR 28.664,21
Drittdarlehen	EUR 10.246.924,40	EUR 1.024.692,44

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Fremdmittel: Bankkredit der Erste Group Bank AG in Höhe von EUR 10,25 Mio. (aushaftend zum 31.03.2025: EUR 10.246.924,40), besichert durch eine Garantierklärung der Mehrheitseigentümerin von 90 % der Anteile an der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG über EUR 10,25 Mio. Von diesem Kredit entfallen 10 % auf den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft Sonnenallee 20/Simone-de-Beauvoir-Platz 6/Beatrix-Kempff-Gasse 2 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470155f

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 2.368.510,76

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht				
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	11.595.000,00	EUR	11.595.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.431.753,48	EUR	1.431.753,48
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	319.717,15	EUR	319.717,15
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	3.992.576,66	EUR	3.992.576,66

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft Hilde-Spiel-Gasse 4/Karl-Sarg-Gasse 3 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 482085z

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 20.510.888,51

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 44.232.000,00	EUR 4.423.200,00
Umlaufvermögen	EUR 8.395.054,16	EUR 839.505,42
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 2.723.170,16	EUR 272.317,02
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 12.599.774,10	EUR 1.259.977,41

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 12,60 Mio. (aushaftend zum 31.03.2025: EUR 12.599.774,10). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1230 Wien, Lemböckgasse 61 wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft m.b.H. & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 481365s

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)

EUR 50.000,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 1.059.231,-

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 10.180.000,00	EUR 10.180.000,00
Umlaufvermögen	EUR 2.342.771,96	EUR 2.342.771,96
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 847.239,03	EUR 847.239,03
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 4.096.037,38	EUR 4.096.037,38

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

Das Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft m.b.H. & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 2401 Fischamend, Hainburger Straße 17-19 wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 472877h

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS) EUR 100,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 64.658.983,83

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 98.655.000,00	EUR	98.655.000,00
Umlaufvermögen	EUR -24.949.661,62	EUR	-24.949.661,62
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 85.087,19	EUR	85.087,19
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 30.000.000,00	EUR	30.000.000,00

Fremdmittel: Bankkredit der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG in Höhe von EUR 30 Mio. (aushaftend zum 31.03.2025: EUR 30 Mio.), besichert durch eine eingetragene Höchstbetragshypothek in Höhe von EUR 30 Mio. sowie eine einverleibungsfähige Pfandbestellungsurkunde in Höhe von EUR 9 Mio.

Die ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1230 Wien, Breitenfurter Straße 235 wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 567926k

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS) EUR 4.000,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 6.828,64

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	10.910.000,00	EUR 10.910.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.070.607,38	EUR 1.070.607,38
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	249.953,91	EUR 249.953,91

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 6850 Dornbirn, Poststraße 1 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Nachhaltigkeitsoffenlegung

Angaben zur Offenlegung gem. Art 11 SFDR entnehmen Sie bitte dem aktuellen Rechenschaftsbericht.

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