

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Rechenschaftsbericht 2023/24
(Rechnungsjahr vom 1.10.2023 bis 30.9.2024)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Vorwort.....	4
Entwicklung des Fonds.....	6
Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2023)	8
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	9
Vergleichende Übersicht.....	10
Ausschüttung / Auszahlung.....	11
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens.....	12
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024	16
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	19
Immobilienportfolio.....	20
Grundstücksgesellschaften.....	36
Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)	41
Bestätigungsvermerk	49
Angaben gemäß § 21 AIFMG	51
Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen.....	52
Fondsbestimmungen	63

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) 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.B. Karl Freudenschuss Manfred Lentner (bis 31.10.2024) Mag. Simone Pesau-Horowitz Mag. Thomas Puschnig Mag. (FH) Daniel Thum
Staatskommissär:innen	MR DI Dietmar Mitteregger (bis 30.11.2023) Mag. Matthias Ofner DI Hannes Smolnik (Stellvertreter; seit 01.03.2024)
Prüfer	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Vorwort

Sehr geehrte Anteilsinhaber:innen,

in der anhaltend schwierigen Marktlage hat der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS im Rechnungsjahr 2023/2024 eine positive Performance von rd. 0,95 % erwirtschaftet. Der Fonds investiert in den Wohnsektor (klassische Mietwohnungen sowie Immobilien mit sozialem Fokus wie Pflegeheime und betreutes Wohnen) sowie in den Infrastrukturbereich (Schule, Kindergarten, Forschung, Nahversorger). In diesen Bereichen gibt es eine anhaltend gute Nachfrage. Die Fondsimmobilien selbst verzeichnen also eine durchwegs solide Entwicklung. Die Immobilien liefern mit ihren bonitätsstarken Mietern einen stabilen Beitrag zur Wertentwicklung des Fonds.

Der Fonds hat sich vor zwei Jahren zwei Wohnprojekte gesichert. Sie wurden im Sommer 2024 fertig gestellt und in den Fonds übernommen. Die kleinere Immobilie mit 30 Wohnungen liegt in Mattighofen (OÖ) und ist klimaaktiv Bronze zertifiziert. Die deutlich größere Wohnhausanlage „Ina“ befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die klimaaktiv Gold-zertifizierte Immobilie ist aktuell eine der nachhaltigsten und modernsten Wohnimmobilien in Wien. Die beiden Objekte bilden einen guten Baustein im nachhaltig ausgerichteten Wohnportfolio.

Die Performance des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist im Vergleich zum vorigen Rechnungsjahr etwas geringer aber noch immer klar positiv. Der Grund hierfür liegt im gestiegenen Zinsniveau. Der Zusammenhang zwischen Bewertungen von Immobilien und dem Zinsniveau spiegelt sich in der Wertentwicklung wider. Vereinfacht ausgedrückt erhöhen niedrige Zinsen die Nachfrage nach Immobilien und deren Wert. Steigende Zinsen haben genau den gegenteiligen Effekt. Hohe Zinsen können also grundsätzlich den Preis von Immobilien senken. Bei der Bewertung einer Immobilie werden aber auch noch andere Faktoren wie steigende Mieterträge, Lage oder Zustand des Gebäudes miteinbezogen. Diese können so die Auswirkungen der gestiegenen Zinsen ganz oder zumindest teilweise kompensieren.

Beim ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS waren die Bewertungen im Wohnbereich weitgehend stabil, da die deutlich gestiegenen Mieten (Anpassung an Inflation) die negativen Effekte aus den Bewertungen ausgleichen konnten. Jedoch kam es im Bürobereich und bei den im Bau befindlichen Wohnprojekten aufgrund des Marktumfeldes auch zu Abwertungen. Die Auswirkungen sind in der Performance sichtbar. Mit den laufenden Bewertungen sollte nun das gestiegene Zinsniveau in den Fonds eingepreist sein.

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. In dem aktuell bewegten Marktumfeld erwirtschafteten die Anleihen eine deutlich positive Performance.

Aufgrund anderer interessanter Veranlagungsalternativen wurden im abgelaufenen Jahr auch weniger neue Anteile als bisher ausgegeben und mehr Anteilscheine von Kunden zurückgegeben. Die Mittelabflüsse aus Anteilsscheinrückgaben im Rechnungsjahr 2023/24 wurden aus den liquiden Mitteln bedient. Die Liquiditätsquote lag per 30.9.2024 bei rd. 18 %. Gemäß § 32 ImmoInvFG hat ein Immobilienfonds mindestens 10 % in liquiden Mitteln zu halten. Diese gesetzliche Vorschrift wurde eingehalten.

Um in diesem nach wie vor schwierigen Umfeld ausreichend Flexibilität bewahren zu können hat sich die ERSTE Immobilien KAG entschieden, bei Bedarf Immobilien zu verkaufen sowie auf die Aufnahme von Fremdmitteln zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zurückzugreifen. Die Aufnahme von Fremdfinanzierung ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich geregelt und in den Fondsbestimmungen abgebildet. 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 Fremdmittel in Höhe von rd. 62 Mio. Euro aufgenommen, von denen 32 Mio. kurz- und 30 Mio. langfristiger Natur sind. Die kurzfristigen Fremdmittel betragen 8,31 %, die langfristigen Fremdmittel 7,79 % des Fondsvermögens. Insgesamt beträgt der Anteil der Fremdmittel am Fondsvermögen somit 16,11 %. (Stand 30.9.2024). Zur Sicherung der Liquidität haben wir weiters die Hauptbeteiligung an der Infrastrukturimmobilie „Seeparkcampus West“ in Wien veräußert. Damit konnten wir die Liquiditätssituation des Fonds erfolgreich stärken.

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.

Unser Ziel ist es, die äußeren Einflussfaktoren wie hohe Zinsen und andere Auswirkungen des schwierigen Umfeldes am Immobilieninvestmentmarkt bestmöglich zu managen. Gleichzeitig forcieren wir die Vermietungsaktivitäten, um die Mieteinnahmen weiter zu steigern. Infolge all dieser Faktoren ist der Ausblick weiterhin stabil. 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, am 28. Jänner 2025

Sehr geehrte Anteilhaber:innen,

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS über das Rechnungsjahr vom 1.10.2023 bis 30.09.2024 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 Umweltzeichens“ in der Kategorie Finanzprodukte.

Entwicklung des Fonds

ERSTE Immobilien KAG

Die ERSTE Immobilien KAG wurde im Jahr 2007 gegründet. Das Unternehmen steht für die Konzeption von ertragssoliden und wertbeständigen Immobilien-Investments. Mit dem Hauptgesellschafter Erste Asset Management GmbH bündelt sie das Immobilien- und Wertpapier- know-how der ERSTE und Sparkassen Gruppe. Als starke strategische Partner sind die Wiener Städtische Versicherung AG sowie die S IMMO AG an der Gesellschaft beteiligt. Im Jahr 2008 emittierte die ERSTE Immobilien KAG ihren ersten Publikumsfonds, den ERSTE IMMOBILIENFONDS. Die Auflage des zweiten Publikumsfonds, des nachhaltig orientierten ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, erfolgte im Jahr 2016. Daneben bietet die ERSTE Immobilien KAG im Bereich der Immobilienspezialfonds maßgeschneiderte Investmentstrategien für institutionelle Investor:innen an.

Überblick Immobilienportfolio

Stand: 30.09.2024

- Investitionen ausschließlich in Österreich
- Immobilienvermögen rd. EUR 380 Mio. (Verkehrswerte inkl. Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. EUR 385 Mio.
- Anzahl Immobilien: 16
- Immobilienstandorte: Wien, Salzburg, Graz, Fischamend, Mattighofen, Wolfsberg (Schwarzau)
- Gesamtnutzfläche rd. 109.000 m²
- Vermietungsgrad: rd. 90,04 %:
 - davon Vermietungsgrad bei Immobilien, die seit mindestens 9 Monate vermietet werden: 91,6 % - 100 %
 - davon Vermietungsgrad bei Immobilien, die seit weniger als 9 Monaten vermietet werden: 44,38 %

Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.09.2024

**Nicht realisierte Bewertungsergebnisse der Berichtsperiode**

	Unrealisierte Gewinne	Unrealisierte Verluste	Realisiertes Ergebnis	Gesamt
Wertpapiere	EUR 380.199,61	EUR 0,00	EUR 42.348,18	EUR 422.547,79
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 2.739.300,00	EUR -5.421.798,18	EUR 0,00	EUR -2.682.498,18

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	30.09.2023	30.09.2024	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	EUR 0,00	EUR -63.355.000,07	EUR -63.355.000,07
Darlehen an Grundstücksgesellschaften	EUR -65.177.274,17	EUR -21.170.642,49	EUR 44.006.631,68
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR -19.299.997,23	EUR -6.026.262,23	EUR 13.273.735,00

Ausblick

Der Immobilieninvestmentmarkt wird sich auch im nächsten Jahr schwieriger gestalten. Die ersten Zinssenkungsschritte wurden wie erwartet bereits gesetzt. Es wird jedoch noch weitere Zinssenkungen brauchen, bis die Auswirkungen deutlich spürbar sind. Daher wird das Zinsniveau ein weiter marktbestimmender Faktor bleiben. Das Management des Fonds evaluiert laufend das Marktumfeld sowie die Entwicklung der Liquiditätssituation des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS. Basierend auf diesen Ergebnissen werden bei Bedarf die definierten Maßnahmen (Aufnahme von Fremdkapital sowie Verkauf von weiteren Immobilien) umgesetzt.

In diesem herausfordernden Umfeld erwarten wir in nächster Zeit eine Seitwärtsbewegung bei den Bewertungen (= keine großen Aufwertungen, aber auch keine großen Abwertungen). Das Ziel der ERSTE Immobilien KAG ist es, die äußeren Einflussfaktoren bestmöglich zu managen. Daneben verstärken wir auch die Vermietungsaktivitäten, um mehr Mieteinnahmen zu erzielen. Wie bereits erwähnt sehen wir einen anhaltenden Bedarf am Mietermarkt. Aufgrund all dieser Faktoren ist der Ausblick für das nächste Jahr weiterhin stabil.

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 Anlagerfolgsprämien 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 30.09.2024	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	379,6	98,64
Grundstückgesellschaften	10,4	2,69
Wertpapiervermögen	23,5	6,11
Sonstige Vermögenswerte	27,3	7,09
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-90,6	-23,53
Bankguthaben	34,6	9,00
Fondsvermögen	384,9	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen
2019/20	232.243.627,85
2020/21	386.049.392,83
2021/22	543.632.150,54
2022/23	483.087.185,31
2023/24	384.868.590,67

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,80	1,9000	+ 2,29
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

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	104,43	1,3500	+ 2,48
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

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	104,65	0,5686	1,8692	+ 2,29
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

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	104,24	-	-	-
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	-	-	-

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 01.10.2023 bis 30.09.2024 wird folgende Ausschüttung bzw. Auszahlung vorgenommen. Die kuponanzahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der nachfolgend angeführten Höhe einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird ab dem 16.12.2024 bei der

Erste Group Bank AG, Wien,

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Fondstyp	ISIN	Währung	Ausschüttung/ Auszahlung	KEST mit Options- erklärung	KEST ohne Options- erklärung
Ausschütter	AT0000A1LNT8	EUR	0,1500	0,0438	0,0438
Ausschütter	AT0000A1Z8Q3	EUR	0,5600	0,1557	0,1557
Thesaurierer	AT0000A1LNU6	EUR	0,0401	0,0401	0,0401
Thesaurierer	AT0000A1Z8R1	EUR	-	-	-

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.

AT0000A1LNT8 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (1.943.751,409 Anteile)	101,58
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0075 Anteilen bei einem Rechenwert von 100,86)	0,7600
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (1.556.282,759 Anteile)	101,78
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	102,55
Nettoertrag pro Anteil	0,97
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	0,95 %

AT0000A1Z8Q3 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (86.430,000 Anteile)	105,12
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0103 Anteilen bei einem Rechenwert von 104,15)	1,0700
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (86.430,000 Anteile)	105,35
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	106,43
Nettoertrag pro Anteil	1,31
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	1,25 %

AT0000A1LNU6 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (2.545.764,774 Anteile)	108,63
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0021 Anteilen bei einem Rechenwert von 108,44)	0,2258
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (1.986.197,726 Anteile)	109,43
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	109,66
Nettoertrag pro Anteil	1,03
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	0,95 %

AT0000A1Z8R1 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (0,000 Anteile)	109,92
Ausschüttung/Auszahlung	0,0000
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (0,000 Anteile)	111,05
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	-
Nettoertrag pro Anteil	-
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	-

2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG**a. Bewirtschaftungsgewinne**

Mieterträge	12.544.501,16	
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	8.881,67	
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 843.908,76	
Leerstellungskosten	- 212.104,67	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 2.627.991,61	
Sonstige Aufwendungen	- 16.104,87	
Ertragsausgleich	- 904.363,25	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		7.948.909,67

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	- 2.682.498,18	
Sachverständigenhonorare	- 199.263,98	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 1.745.045,94	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	925.361,62	
Summe Aufwertungsgewinne		- 3.701.446,48

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	350.609,87	
Zinsaufwand	- 602.198,79	
Depotgebühren	- 4.911,31	
Ertragsausgleich	- 10.796,65	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		- 267.296,88

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 3.123.937,33	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 25.803,55	
Kosten für Rechtsberatung	- 8.187,76	
Publizitätskosten	- 1.319,00	
Depotbankgebühren	- 420.157,85	
Ertragsausgleich	354.663,93	
Summe Aufwendungen		- 3.224.741,56
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		755.424,75

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		755.424,75
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		2.627.991,61
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen		- 666.797,96
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		- 925.361,62
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses		1.723.081,34
Realisiertes Wertpapier-Kursergebnis inkl. Ertragsausgleich		- 42.348,18
Fondsergebnis gesamt		3.471.989,94

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	483.087.185,31
Ausschüttung/Auszahlung	- 2.032.142,63
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 99.658.441,95
Fondsergebnis gesamt	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	3.471.989,94
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	384.868.590,67

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	755.424,75
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.953.513,33
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	3.708.938,08

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 16.12.2024 für 1.556.282,759	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1LNT8) zu je EUR 0,1500	233.442,41
Ausschüttung am 16.12.2024 für 86.430,000	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1Z8Q3) zu je EUR 0,5600	48.400,80
Auszahlung am 16.12.2024 für 1.986.197,726	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1LNU6) zu je EUR 0,0401	79.646,53
Wiederveranlagung für 1.986.197,726	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1LNU6) zu je EUR 0,1537	305.313,11
Auszahlung am 16.12.2024 für 0,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8R1) zu je EUR 0,0000	0,00
Wiederveranlagung für 0,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8R1) zu je EUR 0,0000	0,00
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	3.042.135,23
Gesamtverwendung	3.708.938,08

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024

	Verkehrswert per 30.09.2024 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	20.664,64	329.164,64	0,09	
1110 Wien, Csokorgasse 8/12	235.500,00	16.604,79	252.104,79	0,07	
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 12	9)	68.590.000,00	3.253.464,29	71.843.464,29	18,67
1210 Wien, Angyalföldstraße 95/Hans-Czermak-Gasse 6	26.983.423,00	216.265,53	27.199.688,53	7,07	
1210 Wien, Donaufelder Straße 95	9.257.500,00	410.374,95	9.667.874,95	2,51	
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/4	263.500,00	18.862,86	282.362,86	0,07	
1220 Wien, Sonnenallee 20	2) 12)	4.480.200,00	0,00	4.480.200,00	1,16
1230 Wien, Breitenfurter Straße 235	5) 11)	98.655.000,00	919.019,69	99.574.019,69	25,87
1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4	3)	11.537.500,00	99.935,02	11.637.435,02	3,02
1230 Wien, Lemböckgasse 61	4)	44.664.000,00	234.648,56	44.898.648,56	11,67
2401 Fischamend, Hainburger Straße 17-19	6)	10.180.000,00	280.767,57	10.460.767,57	2,72
5020 Salzburg, Strubergasse 24		12.124.500,00	181.634,96	12.306.134,96	3,20
5230 Mattighofen, Trattmannsbergstraße		14.365.000,00	991.031,89	15.356.031,89	3,99
8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c	9)	47.567.500,00	999.210,67	48.566.710,67	12,62
8421 Wolfsberg, Im Schwarzaual 51a	9)	10.593.000,00	749.850,83	11.342.850,83	2,95
6850 Dornbirn, Poststraße 1	8)	10.910.000,00	539.660,11	11.449.660,11	2,97
			Summe	379.647.119,36	98,64
			SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	379.647.119,36	98,64
			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			1.069.023,26	0,28	
ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG			3.118.144,65	0,81	
ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG			584.023,36	0,15	
Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG			1.401.217,88	0,36	
ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG			631.967,06	0,16	
ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG			3.532.701,09	0,92	
			Summe	10.372.077,30	2,69
			SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN	10.372.077,30	2,69

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	253.000	234.000	100,430	23.500.620,00	6,11
						Summe Emissionsland Österreich	23.500.620,00 6,11
						Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend	23.500.620,00 6,11
						Summe Investmentzertifikate	23.500.620,00 6,11
						SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN 9)	23.500.620,00 6,11
						Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	
BANKGUTHABEN 10)						34.625.974,19	9,00
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE							
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften						21.170.642,49	5,50
Forderungen gegenüber Hausverwaltung						3.201.463,10	0,83
Forderung aus Kaufpreiseinbehalt						500.000,00	0,13
Kautionen						1.859.324,62	0,48
Mietabgrenzungen und -forderungen						539.333,67	0,14
Zinsenansprüche						3.940,73	0,00
						SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	27.274.704,61 7,09
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN							
Abgrenzung für Kreditzinsen						-4.608,00	0,00
Baukostenbeiträge						-863.423,00	-0,22
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften						-21.170.642,49	-5,50
Kautionen						-1.859.324,62	-0,48
Kreditverbindlichkeiten (kurzfristig)						-32.000.000,00	-8,31
Kreditverbindlichkeiten (langfristig)						-31.355.000,07	-8,15
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten						-1.413.714,07	-0,37
Sonstige Abgrenzungen						-0,01	0,00
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten						-963.083,20	-0,25
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen						-922.109,33	-0,24
						SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	-90.551.904,79 -23,53
FONDSVERMÖGEN						384.868.590,67	100,00

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	Stück	1.556.282,759
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	EUR	101,78
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	Stück	86.430,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	EUR	105,35
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	Stück	1.986.197,726
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	EUR	109,43
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	Stück	0,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	EUR	111,05

- 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 zur Grundstücksgesellschaft vgl. „Grundstücksgesellschaften“ auf Seite 36 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 32.000.000,- ausgenützt.
- 10) Gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge), bei Immobilienspezialfonds aber mindestens 5 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquiden Mitteln iSd § 32 Abs. 1 Z 1 bis 4 ImmoInvFG zu halten. Dieser gesetzlichen Vorschrift wurde im gegenständlichen Rechnungsjahr entsprochen.
- 11) 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.
- 12) 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.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe in Wertpapieren, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge
Amtlich gehandelte Wertpapiere				
Anleihen auf Euro lautend				
Emissionsland Österreich				
AUSTRIA 09/26 MTN 144A	AT0000A0DXC2	4,850	0	500
OESTERR. 13/23	AT0000A105W3	1,750	0	1.000
OESTERR. 14/24	AT0000A185T1	1,650	0	1.000
OESTERR. 15/25	AT0000A1FAP5	1,200	0	1.000
OESTERREICH 19/24 MTN	AT0000A28KX7	0,000	0	3.500
OESTERREICH 21/25 MTN	AT0000A2QRW0	0,000	0	5.000
OESTERREICH 22/26 MTN	AT0000A308C5	2,000	0	500

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 28. Jänner 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:	Rosa Jochmann Ring 12
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:	66.755.685,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	5.136.900,81
Gesamtkosten:	71.892.585,81
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	17.024
Lager:	13
Sonstiges:	82
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/160
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	44,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	30,6%
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:	5.405,00
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:	36.027,00
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:	61.612.047,86
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 32.000.000,- ausgenützt.



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, Top 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:	575,00
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:	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, Top 12
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	0
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:	712,00
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:	575,00
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:	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:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Angyalföldstraße 97 / Hans-Czermak Gasse 6
EZ:	Baurechtseinlagezahl 7256 ob EZ 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:	21.846.963,93
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	671.600,09
Gesamtkosten:	22.518.564,02
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:	89,1%
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:	45.851,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	158.964,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	52.807,00
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:	26.742.440,51
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:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Donaufelder Straße 95
EZ:	Baurechtseinlagezahl 2171 ob EZ 2140
Grundbuch:	01603 Donauefeld
Grundstücksnummer:	1118/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.411
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:	8.506.810,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	684.645,65
Gesamtkosten:	9.191.455,65
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:	65,2%
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:	19.289,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	36.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	11.680,00
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:	9.000.280,00
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:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ruth- Brinkmann- Gasse 1, Stiege 4 Top 4
EZ:	Baurechtseinlagezahl 4586 ob EZ 4583
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	724/86, 724/93
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	0
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:	863,00
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:	16.674.450,00
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	4.041
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:	41.500.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	677.672,06
Gesamtkosten:	42.177.672,06
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:	26.757,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	34.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	57.449,00
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:	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:	Österreich
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):	0/1
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:	27.843,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	8.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	24.830,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	30.000.000,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	47.510.056,52
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:	10.290.266,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	282.556,20
Gesamtkosten:	10.572.822,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.225
Büro:	9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/30
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	57,6%
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:	30.927,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	70.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	12.531,00
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:	10.556.439,59
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:	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:	62.633,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	99.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	50.863,00
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:	41.600.683,69
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:	2401
Ort:	Fischamend
Adresse:	Hainburger Straße 17+19
EZ:	Baurechtseinlagezahl 1344 ob EZ 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:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.255,00
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:	21.000,00
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:	13.046.370,00
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:	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:	10.650.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	906.189,70
Gesamtkosten:	11.556.189,70
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:	3.804,00
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:	12.427.463,25
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:	5230
Ort:	Mattighofen
Adresse:	Trattmannsbergstraße
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:	15.583.481,58
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.265.818,00
Gesamtkosten:	16.849.299,58
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.763
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	40/86
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	43,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.884,00
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:	20.152,00
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:	12.300.636,00
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:	6850
Ort:	Dornbirn
Adresse:	Poststraße 1
EZ:	7411
Grundbuch:	92001 Dornbirn
Grundstücksnummer:	4427 und 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:	2020
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:	42,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	26.607,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	28.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.677,00
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:	10.541.000,00
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:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Waagner-Biro-Straße 106, 106a, 106b, 106c
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:	46.427.452,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.032.358,89
Gesamtkosten:	48.459.810,89
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:	98,5%
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:	75.617,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	62.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	66.338,00
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:	64.720.044,84
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 32.000.000,- 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 51a
EZ:	57 bzw. 1516
Grundbuch:	62321 Schwarzau bzw. 62320 St. Stefan im Rosental
Grundstücksnummer:	340/2, 350/3, 367/2, 370/2 bzw. 3681/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.345
Gesamtnutzfläche in m ²	4.866
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	2021
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:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	21.752,00
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:	13.491.339,00
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 32.000.000,- 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	35.000,00
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	35.000,00

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	-	EUR -
Umlaufvermögen	EUR	39.588,65	EUR 39.588,65
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	4.588,65	EUR 4.588,65

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Gamma GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG, 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:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)	EUR	2.500,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	26.538.977,16

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	44.802.000,00	EUR 4.480.200,00
Umlaufvermögen	EUR	6.060.090,70	EUR 606.009,07
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	219.857,10	EUR 21.985,71
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	-	EUR -

Darlehen Dritter: Bankkredit der Erste Group Bank AG in Höhe von EUR 11,75 Mio. (aushaftend zum 30.9.2024: EUR 11.469.570,03), besichert durch eine Garantierklärung des Käufers von 90 % der Anteile an der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG über EUR 11,75 Mio. Von diesem Darlehen 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 2.500,00

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 Rechenschaftsbericht				
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	11.537.500,00	EUR	11.537.500,00
Umlaufvermögen	EUR	1.329.476,47	EUR	1.329.476,47
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	260.453,21	EUR	260.453,21
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.064.576,66	EUR	4.064.576,66

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 2.500,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 20.510.888,51

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	44.664.000,00	EUR	44.664.000,00
Umlaufvermögen	EUR	4.954.054,82	EUR	4.954.054,82
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.835.910,17	EUR	1.835.910,17
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	12.935.028,45	EUR	12.935.028,45

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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 50.000,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 1.059.231,00

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	10.180.000,00	EUR	10.180.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.203.465,74	EUR	2.203.465,74
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	802.247,86	EUR	802.247,86
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.171.037,38	EUR	4.171.037,38

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 100,00

(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 Rechenschaftsbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	98.655.000,00	EUR 98.655.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.985.500,09	EUR 2.985.500,09
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	29.452.799,00	EUR 29.452.799,00
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	-	EUR -

Darlehen Dritter: Bankkredit der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG in Höhe von EUR 30 Mio. (aushaftend zum 30.9.2024: 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 4.000,00

(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 Rechenschaftsbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 10.910.000,00	EUR 10.910.000,00
Umlaufvermögen	EUR 866.794,85	EUR 866.794,85
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 234.827,79	EUR 234.827,79
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR -	EUR -

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.

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS R01 (A) 30.09.2024		AT0000A1LNT8		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0327	0,0327	0,0327	0,0327
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	0,1598	0,1598	0,1598	0,1598
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0009	0,0009	0,0009	0,0009
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
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			0,0015	0,0015
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0327	0,0327	0,0327	0,0327
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,1606	0,1606	0,1591	0,1591
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,1606	0,1606		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,1591	0,1591
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,1591
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0425	0,0425	0,0425	0,0425
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten	0,1598	0,1598	0,1598	0,1598
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,1500	0,1500	0,1500	0,1500

ERSTE RESPONSIBLE 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0015	0,0015	0,0015	0,0015
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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))	0,1591	0,1591	0,1591	0,1591
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,1591	0,1591	0,1591	0,1591
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0009	0,0009	0,0009	0,0009
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0438	0,0438	0,0438	0,0438
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0438	0,0438	0,0438	0,0438

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>).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

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.

- Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 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 www.profitweb.at veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS D01 (A) 30.09.2024		AT0000A1Z8Q3		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0453	0,0453	0,0453	0,0453
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	0,5674	0,5674	0,5674	0,5674
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
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
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			0,0019	0,0019
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0453	0,0453	0,0453	0,0453
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,5682	0,5682	0,5663	0,5663
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,5682	0,5682		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,5663	0,5663
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,5663
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,5600	0,5600	0,5600	0,5600
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0527	0,0527	0,0527	0,0527
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,5600	0,5600	0,5600	0,5600
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten	0,5674	0,5674	0,5674	0,5674
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,5600	0,5600	0,5600	0,5600

ERSTE RESPONSIBLE 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0019	0,0019	0,0019	0,0019
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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))	0,5663	0,5663	0,5663	0,5663
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,5663	0,5663	0,5663	0,5663
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,1557	0,1557	0,1557	0,1557
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,1557	0,1557	0,1557	0,1557

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>).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

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.

- Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 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 www.profitweb.at veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS R01 (T) 30.09.2024		AT0000A1LNU6		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0352	0,0352	0,0352	0,0352
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	0,1466	0,1466	0,1466	0,1466
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
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
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			0,0016	0,0016
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0352	0,0352	0,0352	0,0352
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,1475	0,1475	0,1459	0,1459
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,1475	0,1475		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,1459	0,1459
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,1459
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0401	0,0401	0,0401	0,0401
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,1416	0,1416	0,1416	0,1416
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0401	0,0401	0,0401	0,0401
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten	0,1466	0,1466	0,1466	0,1466
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0401	0,0401	0,0401	0,0401

ERSTE RESPONSIBLE 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0016	0,0016	0,0016	0,0016
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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))	0,1459	0,1459	0,1459	0,1459
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,1459	0,1459	0,1459	0,1459
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0401	0,0401	0,0401	0,0401
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0401	0,0401	0,0401	0,0401

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>).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

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.

- Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 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 www.profitweb.at veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS D01 (T) 30.09.2024		AT0000A1Z8R1		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
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
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ERSTE RESPONSIBLE 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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))	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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>).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

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.

- Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 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 www.profitweb.at veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 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 beigefügten Rechenschaftsbericht der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien, über den von ihr verwalteten

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30.09.2024, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30.09.2024 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, 28. Jänner 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: 116,45 %

Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	116,45 % am 30.09.2024
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	108,47 % am 11.09.2024
Maximaler Wert	300 %

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitung der Risikolimits.

Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

DISCLAIMER

Dieses Dokument stellt nur einen Auszug aus dem Rechenschaftsbericht 2023/24 für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS dar und ist rechtlich nicht verbindlich. Den jeweils aktuellen Rechenschaftsbericht inklusive dieses Anhangs - Nachhaltigkeitsbezogene Informationen - sind unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/basisdaten/erste-responsible-immobilienfonds/AT0000A1LNT8> 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 RESPONSIBLE 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS zielt durch die Integration ökologischer Merkmale darauf ab die CO₂-Intensität der Immobilien sowie die Verwendung fossiler Energieträger zu reduzieren. Im Rahmen der Auswahl und Förderung der ökologischen Merkmale orientiert man sich an dem Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit. b Taxonomie-Verordnung. Weiters werden durch den ERI soziale Merkmale verfolgt, welche sich auf den sozialen Charakter (Nutzung) der Immobilien und das individuelle Wohlbefinden der Mieter:innen fokussieren.

Im letzten Berichtsjahr wurden keine Investitionen getätigt. Das ökologische Merkmal der Reduktion der CO₂-Intensität der Immobilien sowie der Verwendung fossiler Brennstoffe wurde dadurch erfüllt, dass aktuell im Bestand des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Immobilien gem. klimaaktiv Standard von mindestens Bronze zertifiziert sind.

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist weiterhin Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie „Finanzprodukte“. Das Österreichische Umweltzeichen ist ein staatliches Gütesiegel für nachhaltige Finanzprodukte, die gemäß ökologischen und ethisch-sozialen Richtlinien investieren.

Im letzten Berichtsjahr wurden im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS keine Investitionen in Immobilien getätigt. Die Erfüllung der beworbenen sozialen Merkmale wird weiterhin dadurch sichergestellt, dass Immobilien gehalten werden, welche sich auf den sozialen Charakter (Nutzung) sowie das individuelle Wohlbefinden der Mieter:innen fokussieren.

Der für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS im Rahmen von Wertpapiertransaktionen verfolgte proprietären Nachhaltigkeits-Ansatz (Details hierzu finden sich innerhalb der Anlage 1 „Vorvertragliche Offenlegung zu Nachhaltigkeit“ innerhalb des § 21 Dokuments) wurde entsprechend eingehalten, um so sicherzustellen, dass Verbesserungen zu den angestrebten ökologischen und sozialen Merkmalen erreicht werden können. Es wurden somit ausschließlich Wertpapiere erworben, die auf Grundlage der internen ESG Toolbox auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als nachhaltig eingestuft wurden.

Auf der Grundlage der ESG-Fondsauswahlkriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS und der Analyse des Anlageprozesses, wie sie vom Hersteller offengelegt werden, wird erwartet, dass Drittfonds ähnliche ökologische und soziale Merkmale aufweisen wie der von der ERSTE Immobilien KAG verwaltete Fonds. Dennoch können Unterschiede verbleiben. Die von diesen Finanzprodukten beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale sind jene, welche von ihrem jeweiligen Hersteller in Übereinstimmung mit der Verordnung deklariert werden und deren Erfüllung erfolgt nach Maßgabe des Einflusses der ERSTE Immobilien KAG wie im vorliegenden Dokument beschrieben.

Alle im Wertpapierportfolio des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investierten Emittenten wurden vor Erwerb anhand eines vordefinierten Nachhaltigkeitsprozesses analysiert und selektiert. Der proprietäre ESG-Prozess erstellt eine umfangreiche ESG-Analyse jedes Emittenten anhand dessen spezifischen ESG-Risikoprofils und den zur Eindämmung dieser Risiken getroffenen Maßnahmen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Analyse, dem ESG Rating, wurden im Rahmen des Best-in-Class Ansatzes nur jene Emittenten zur Investition zugelassen, die einen Score von zumindest 30 von 100 möglichen Punkten erzielten. Alle Emittenten wurden zusätzlich auf Verstöße gegen die Ausschlusskriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS geprüft. Die Einhaltung dieser Kriterien wurde quartalsweise überprüft und das Investmentuniversum aktualisiert. Es wurden Prozesse implementiert, um Wertpapiere von Emittenten, die nicht mehr den Nachhaltigkeitskriterien des Investmentfonds entsprechen, zu veräußern.

Durch diese Maßnahmen wurde das soziale Merkmal der Minimierung der Verstrickungen in Verstöße gegen internationale Normen erfüllt.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass durch Maßnahmen wie Auswahlkriterien im Bereich Wertpapiere sowie Review des Bestandes die obengenannten ökologischen und sozialen Merkmale erfüllt wurden.

● ***Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?***

Aktuell sind alle Immobilien im Bestand des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Immobilien nach klimaaktiv Standard von mindestens Bronze zertifiziert. Daraus ergibt sich eine Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks der im Investmentfonds gehaltenen Immobilien sowie die Vermeidung von ökologischen Risiken durch Immobilien wie im vorigen Punkt beschrieben.

Darüber hinaus ergab sich im Bereich Wertpapiere die Verbesserung sozialer Schwerpunkte durch Berücksichtigen sozialer Faktoren, wie im vorigen Punkt beschrieben.

Weiters gibt es keine Erkenntnisse zu Verstrickungen der Unternehmen und Staaten, deren Wertpapiere im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehalten werden, in Verstöße gegen internationale Normen.

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

Wie auch in den vorangegangenen Zeiträumen, sind alle im Bestand des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Immobilien nach klimaaktiv Standard von mindestens Bronze zertifiziert.

In Bezug auf die im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Wertpapiere gab es keine Änderung (keine bekannten Verstöße) im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen.

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

Es ist essentiell in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS nicht das Ziel des Investments in nachhaltige Investitionen verfolgt, da es sich um einen Fonds gem. Art 8 SFDR handelt. Als fundamentaler Teil der Ausrichtung des Fonds bewirbt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS unter anderem ökologische Merkmale, in deren Umsetzung er die Erreichung der Verfolgung der beworbenen ökologische Merkmale durch Investition in nach klimaaktiv Standards zertifizierte Immobilien sicherstellt. Somit strebt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS nachhaltige Investitionen nicht per se als Teil der Fondsausrichtung an, sondern fokussiert auf zertifizierte und somit nachhaltige Investitionen gem. SFDR. Das stellt ein Merkmal der Anlagestrategie dar, die bestrebt ist ökologische Merkmale zu bewerben.

Diese Themenbereiche in Zusammenhang mit nachhaltigen Investitionen gem. SFDR umfassen:

- Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffe, Wasser und Boden,
- Auswirkungen auf Abfallerzeugung und Treibhausgasemissionen
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft.

Zu diesen Themenbereichen wird bei Immobilieninvestitionen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS durch die Erreichung der klimaaktiv Zertifizierung die Einhaltung spezifizierter Schlüsselkriterien sichergestellt, um nachweisen zu können, dass die Investition in die konkreten Objekte eine wirtschaftliche Tätigkeit darstellt, die zur Erreichung des gewählten Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung beiträgt.

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investiert zumindest 35% des Fondsvermögens in nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikels 2 Punkt 17 der Verordnung (EU) 2019/2088. Das mit den nachhaltigen Investitionen verfolgte Ziel ist die Förderung der bereits beschriebenen ökologischen Merkmale des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Dies wird durch die Einhaltung des Nachhaltigkeitsansatzes des Fonds sichergestellt in dem darauf geachtet wird, dass alle Gebäude zum Zeitpunkt der Fertigstellung, sofern zertifizierbar, zumindest gem. klimaaktiv-Bronze-Standard zertifiziert sind.

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

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investierte ausschließlich in Emittenten und Immobilien die aufgrund des oben beschriebenen nachhaltigen Investmentprozess durch die ERSTE Immobilien KAG als im Einklang mit der nachhaltig orientierten Anlagestrategie eingestuft wurden. Im Bereich der Immobilien hat die ERSTE Immobilien KAG in Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und berücksichtigte sie gem. festgelegter Methodologie und Prozesse wie im Folgenden beschrieben.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Es wurden die wichtigsten, für die Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS anwendbaren nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Tabelle 1 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 berücksichtigt.

Zusätzlich wurden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden für alle Immobilieninvestments im Fonds 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 unten stehenden Punkt „**Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**“ beschrieben.

Die Kennzahlen zu den im Investmentprozess des ERSTE RESPONSIBLE 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

Der Nachhaltigkeitsansatz des Fonds stellte durch die Anwendung der oben beschriebenen Ausschlusskriterien und des ESG-Selektionsprozesses bei Wertpapierveranlagungen, auch wenn diese nicht als nachhaltig im Sinne der SFDR einzustufen sind, die Einhaltung der OECD Guidelines for Multinational Enterprises und der UN Guiding Principles on Business and Human Rights bei der Veranlagung sicher.

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

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

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



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

Es wurden die wichtigsten, für die Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS anwendbaren nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Tabelle 1 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 berücksichtigt.

Darüber hinaus berücksichtigte der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS bei Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen folgende PAI aus den Tabellen 2 und 3 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288:

- Indikator 8 (Tabelle 2) - Exposition gegenüber Gebieten mit hohem Wasserstress (Anteil der Investitionen in Unternehmen mit Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress ohne Wasserbewirtschaftungspolitik)
- Indikator 14 (Tabelle 3) - Anzahl der festgestellten Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und sonstigen Vorfällen (Anzahl der Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und -Vorfällen im Zusammenhang mit Unternehmen, in die investiert wurde, auf einer gewichteten Durchschnittsbasis)

Die Berücksichtigung der wichtigsten PAI erfolgte durch die Anwendung sozialer und ökologischer Ausschlusskriterien. Diese sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/eu-offenlegungs-verordnung> abrufbar.

Zusätzlich wurden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden für alle Immobilieninvestments im Fonds 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.

Die Berücksichtigung der PAI im Bereich Immobilien erfolgte insbesondere durch

- (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (Indikator 17, Tabelle 1)
- (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energie Performance Certificates) (Indikator 18, Tabelle 1) und
- (3) 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 wurden im Immobilienfonds nur solche Immobilien und Wertpapiere erworben, die auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als nachhaltig im Sinne der Anlagestrategie eingestuft wurden.

Dies führte zu einer Reduktion der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Investitionen des Immobilienfonds.

Die Kennzahlen zu den im Investmentprozess des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS berücksichtigten PAI wurden per 30.06.2023 im Dokument „Informationen gemäß Art 4 VO (EU) 2019/2088“ auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG veröffentlicht.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

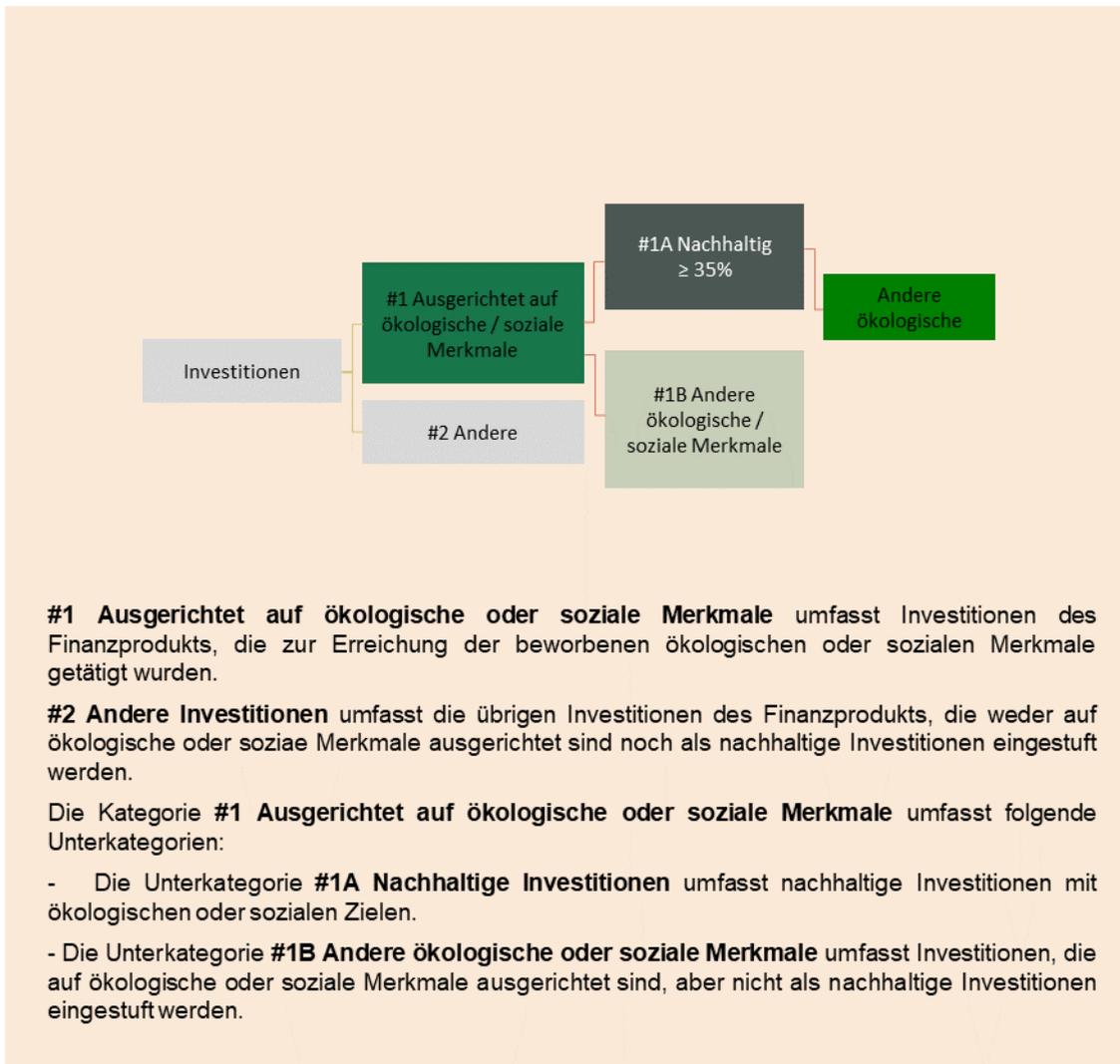
Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Wien, Breitenfurter Straße	Immobilien	25,62 %	AT
Wien, Rosa-Jochmann-Ring	Immobilien	17,81 %	AT
Graz, Waagner-Biro-Straße	Immobilien	12,35 %	AT
Wien, Lemböckgasse	Immobilien	11,60 %	AT
Wien, Angyalföldstraße	Immobilien	7,01 %	AT



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investiert zumindest 35% des Fondsvermögens in Immobilien, die nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikels 2 Punkt 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 darstellen. Dies wird durch die Einhaltung des Nachhaltigkeitsansatzes des Fonds sichergestellt in dem darauf geachtet wird, dass alle Gebäude zumindest gem. klima**aktiv**-Bronze-Standard zertifiziert sind.

● *Wie sah die Vermögensallokation aus?*



● *In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?*

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

Die Sektoren des Wertpapierinvestitionen umfassen Staaten, wobei der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS als mündelsicherer Fonds ausschließlich in Anleihen des Staates Österreich investiert, sowie Pfandbriefe von Banken in Österreich, Anleihen von Infrastruktur und Unternehmen des öffentlichen Verkehrs.

Investitionen in Immobilien umfassen gem. ImmoInvFG zu jeder Zeit mindestens 51% der im ERSTE RESPONSIBLE 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?

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investierte im Berichtszeitraum zumindest 35% des Fondsvermögens in nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikels 2 Punkt 17 der Verordnung (EU) 2019/2088. Dies wurde durch die Einhaltung des Nachhaltigkeitsansatzes des Fonds sichergestellt in dem darauf geachtet wurde, dass alle Gebäude zum Zeitpunkt der Fertigstellung, sofern zertifizierbar, zumindest gem. klimaaktiv-Bronze-Standard zertifiziert waren.



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“ werden vorwiegend Cash, Termingelder und Derivate zu Liquiditäts- und Absicherungszwecken verbucht. Diese sind aus ökologischer und sozialer Sicht als neutral zu betrachten. Weiters werden alle Liquiditätsveranlagungen (überwiegend Staatsanleihen) unter diesem Titel verbucht. 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde im Berichtszeitraum anhand folgender Indikatoren geprüft:

Bei Investitionen in Immobilien wurde die Einhaltung der folgenden Methoden überprüft:

- Ankaufscheckliste: Vor der Durchführung einer Investitionsentscheidung wird durch die verantwortliche Abteilung mittels Checkliste sichergestellt, dass Investitionen, welche für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erworben werden sollen, den Kriterien gemäß ESG-Toolbox-Immobilien entsprechen. Im Rahmen dieser Checkliste wird unter anderem auch die Einhaltung der Voraussetzung des klima**aktiv**-Bronze-Standards gemessen.
- Self-Check: Anhand des jährlich durchgeführten Self-Checks kann eruiert werden, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio Klima-Ziele und ESG-Kriterien erfüllt. Eine Vergleichbarkeit innerhalb einer Peer-Group sind weitere zentrale Bestandteile des Self-Checks.
- Nachhaltigkeitsscoring und -rating: Jede Immobilie erhält ein individuelles, internes Rating, das im Rahmen weiterer Analysen verwendet wird und letztendlich nach Aufbereitung in Reports Eingang findet. Es wird regelmäßig evaluiert, ob Immobilieninvestitionen im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsscoring (Ankauf) bzw. -rating (Bestand) aufweisen.
- Energieeffizienz: Im Rahmen von zukunftsfit-Checks wird eruiert, ob ausgewählte Objekte zertifiziert werden können, das Heizsystem zukunftsfit, und ob eine Installation von PV-Anlagen möglich ist. Darüber hinaus werden ausgewählte Immobilien in Bezug auf sommerliche Überwärmung und der Möglichkeit der Implementierung von E-Ladestationen gescreent.

Bei Investitionen in Immobilien wurden die beschriebenen Methoden überprüft und es gab keine Abweichungen.

Bei Investitionen in Wertpapiere wurde die Einhaltung der folgenden Methoden überprüft:

Alle im Investmentfonds investierten Emittenten werden vor Erwerb anhand eines vordefinierten Nachhaltigkeitsprozesses analysiert und selektiert. Der proprietäre ESG-Prozess liefert eine umfangreiche ESG-Analyse jedes Emittenten anhand dessen spezifischen ESG-Risikoprofils und den zur Eindämmung dieser Risiken getroffenen Maßnahmen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Analyse, dem ESGenius Rating, werden im Rahmen eines ESG-Risiko-Analyse Ansatzes nur jene Emittenten zur Investition zugelassen, die einen Score von zumindest 30 von 100 möglichen Punkten erzielen. Je nach Wirtschaftssektor des Emittenten kann dieser Mindestscore höher angesetzt werden. Alle Emittenten werden zusätzlich auf Verstöße gegen die Ausschlusskriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS geprüft. Das Investmentuniversum wird zumindest einmal im Quartal hinsichtlich Einhaltung dieser Kriterien überprüft und entsprechend aktualisiert. Die Einhaltung des jeweils gültigen Anlageuniversums wird täglich kontrolliert. Wertpapiere von Emittenten, die nicht mehr den ESG-Kriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS entsprechen, werden interessewahrend veräußert. Investitionen in Staatsanleihen unterliegen einem vergleichbaren, spezifischen Analyse-Prozess. Der Mindestscore für eine Investition liegt in diesem Fall bei 70 von 100 möglichen Punkten.

Bei Investitionen in Wertpapiere wurden die beschriebenen Methoden überprüft und es gab keine Abweichungen.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

n/a

Fondsbestimmungen

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

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) und §§ 217, 219 ABGB.

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 ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer, nachhaltiger Immobilienfonds. Der Immobilienfonds strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik.

Für das Fondsvermögen dürfen ausschließlich solche Vermögenswerte erworben werden, die zur Anlegung von Mündelgeld gemäß ImmoInvFG idGF iVm §§ 217, 219 ABGB geeignet sind. Die Veranlagung erfolgt daher ausschließlich in Immobilien, die in Österreich gelegen sind und gemäß § 6 ImmoInvFG idGF iVm § 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind. Der Erwerb von Superädifikaten ist nicht zulässig.

Bankguthaben dürfen neben den Erträgen 10 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Geschäfte mit derivativen Produkten im Sinne des § 33 ImmoInvFG dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden.

Der Immobilienfonds verfolgt eine nachhaltige Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien, die den ERSTE Immobilien KAG Nachhaltigkeitskriterien für Umwelt, Soziales und Wirtschaft („ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien“) entsprechen.

Dabei sind ausschließlich Immobilien investierbar, bei denen auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der KAG für Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale im Sinne der ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien identifiziert wurden und diese Immobilien daher als nachhaltig eingestuft werden.

Die Immobilienveranlagung erfolgt schwerpunktmäßig in Immobilien mit Wohn- und sonstiger sozialer Nutzung wie folgt:

- Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte) oder Gebäude mit infrastrukturellen Nutzern,
- Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen),
- Spezielle soziale Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),
oder
- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

Dabei wird vorrangig in Landes- und Bezirkshauptstädten und anderen österreichischen Städten mit einem stabilen Bevölkerungswachstum investiert. Ausgewogenheit des Portfolios ist hierbei ein wichtiger Faktor. Neben Immobilien mit unterschiedlichen Risiko- und Ertragsprofilen gewährleistet auch die Investition in verschiedene Anlageregionen und Nutzungsarten eine entsprechende Streuung. Sowohl qualitätsbestimmende Faktoren der Immobilie wie Alter und Lage als auch die Mieterstruktur sind weitere wichtige Kriterien für die Kaufentscheidung.

Der Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

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

Immobilien

Der Immobilienfonds darf ausschließlich in Immobilien veranlagen, deren Erwerb gemäß § 6 (7) ImmoInvFG in Verbindung mit § 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet ist.

Nachstehende in Österreich belegene Vermögenswerte dürfen unter Bedachtnahme auf die in oben angeführten Gesetzesstellen definierten Kriterien 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, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

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

Diese Begrenzungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

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.

Der Immobilienfonds darf Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften halten, die ausschließlich in Liegenschaften veranlagen dürfen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49% Beteiligungsgrenze anzurechnen. Die Grundstücksgesellschaft darf ausschließlich in Liegenschaften veranlagen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 (7) ImmoInvFG; sowie jeweils nach Maßgabe des § 217 ABGB;
2. 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 und 3 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
3. 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;
4. 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 3 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 10 % 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 ausschließlich zur Absicherung der Vermögensgegenstände 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 20 % 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 Anteilinhaber 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 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 2,0 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlages 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 auszuzahlen.

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 01.10. bis zum 30.09. 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 Anteilsscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

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

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, 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 bis zu 0,75 % 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

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

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

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, 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:	NYSE 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)

Hinweis bezüglich verwendeter Daten

Die Kapitel „Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ und „Vermögensaufstellung“ in diesem Rechenschaftsbericht wurden auf Basis von Daten der Depotbank des jeweiligen Kapitalanlagefonds erstellt.

Die von der Depotbank übermittelten Daten und Informationen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und lediglich auf Plausibilität geprüft.

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 Funds 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