

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmobilienFG

Halbjahresbericht 2025

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Entwicklung des ERSTE IMMOBILIENFONDS	4
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	5
Vergleichende Übersicht.....	6
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens.....	7
Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025.....	10
Immobilienportfolio.....	15
Grundstücksgesellschaften.....	65
Nachhaltigkeitsoffenlegung	75

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 Höngsberger (Stellvertreterin des Vorsitzenden)
Mag. Günther Artner
Mag. Hanna Bomba
Conrad Schuller
Mag. Klaus Wiltschnigg

Geschäftsführer:innen Mag. Peter Karl (CEO)
Manfred Lentner

Prokurist:innen Stefanie Eltmann, LL.M. (WU)
Karl Freudenschuss
Mag. Simone Pesau-Horowitz
Mag. Thomas Puschnig
Mag. (FH) Daniel Thum

Staatskommissär:innen Mag. Matthias Ofner
DI Hannes Smolnik (Stellvertreter)

Prüfer PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Depotbank Erste Group Bank AG

Sehr geehrte Anteilsinhaber:in,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), über das Halbjahr vom 1. Mai bis 31. Oktober 2025 vorzulegen.

Entwicklung des ERSTE IMMOBILIENFONDS

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS entwickelt sich im schwierigen, aber sich erholenden Marktumfeld weiter positiv, was sich auch in der Performance widerspiegelt. Die Anlagestrategie hat sich bewährt. Der Fonds investiert zum einen in Wohnimmobilien und zum anderen in Büro- und Gewerbegebäuden in Österreich und Deutschland (Hamburg). Der Bedarf der Mieter an Mietwohnungen hält an. Auch die Nachfrage im Büro- und Geschäftsbereich ist gut. Daher beträgt die gesamte Vermietungsquote rd. 95 %. Die aktive Bewirtschaftung des soliden Immobilienportfolios erzielt laufend stabile Erträge für die Anleger:innen.

Das breit gestreute Immobilienportfolio des Fonds ist solide aufgestellt. Die Bewertungen der Liegenschaften spiegeln den sich erholenden Immobilienmarkt wider und zeigen positive Tendenzen. Demgegenüber zeigt sich auf der Nachfrageseite leider ein anderes Bild: Seit Herbst 2024 sind die Zinsen schrittweise gesunken und haben sich mittlerweile auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert. Dennoch blieb das Interesse der Kund:innen an offenen Immobilienfonds im Vergleich zu anderen Veranlagungsmöglichkeiten verhalten. In der Folge wurden weniger neue Fondsanteile gezeichnet, während gleichzeitig weiterhin Anteilscheine zurückgegeben wurden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 32 Immobilien-Investmentfondsgesetz, ImmoInvFG) ist ein Mindestanteil von 10 % an liquiden Mitteln zu halten. Zum Stichtag 31.10.2025 betrug der Anteil der liquiden Vermögenswerte rund 10,28 %.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat die ERSTE Immobilien KAG entschieden, weiterhin ausgewählte Objekte zu veräußern und gezielt Fremdmittel (Kredite) zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios einzusetzen. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 4 Immobilien um insgesamt rd. 117 Mio. Euro verkauft. Die Verkäufe konnten zu oder über den jeweiligen Verkehrswerten realisiert werden. Dies unterstreicht die Werthaltigkeit des Portfolios sowie die Nachhaltigkeit der gewählten Investmentstrategie. Für das kommende Jahr steht eine weitere Verkaufs-Pipeline bereit, deren Umsetzung je nach Marktlage und Liquiditätsbedarf fortlaufend evaluiert und gegebenenfalls umgesetzt wird.

Die Aufnahme von Fremdfinanzierung zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich geregelt sowie in den Fondsbestimmungen festgehalten. Die gesetzliche Bestimmung sieht vor, dass die langfristigen Fremdmittel max. bis zu 50% des Verkehrswertes der Immobilien betragen dürfen. Die kurzfristigen Fremdmittel sind gemäß Fondsbestimmungen mit einer Grenze von bis zu 10 % des Fondsvermögens festgelegt.

Trotz der aktuellen Herausforderungen bleibt der Ausblick für den Fonds weiter stabil. Das Immobilienportfolio ist mit seinen Investments in Österreich und Deutschland breit gestreut und solide aufgestellt. Der Fokus liegt weiterhin auf der aktiven Bewirtschaftung der Immobilien sowie auf der Erzielung stabiler Mieterträge zugunsten der Anleger:innen.

Vorschau bis 30. April 2026

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt sollte sich laut Meinung der Experten weiter erholen. Die Zinssenkungen des vergangenen Jahres zeigen bereits positive Effekte. Dennoch bleibt abzuwarten, wie sich das Zinsumfeld im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Entwicklung, politischer Situation und Inflation weiter gestaltet. Die Zinsen bleiben ein entscheidender Faktor für die weitere Markterholung. Angesichts der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten ist auch künftig mit einem herausfordernden Umfeld zu rechnen. Dank unseres hochwertigen Immobilienportfolios blicken wir jedoch zuversichtlich auf das kommende Jahr.

In der aktuellen Marktlage hat aktives Fondsmanagement oberste Priorität. Das Management verfolgt die Entwicklungen kontinuierlich. Es hat mit gezielten Immobilienverkäufen und der Aufnahme von Fremdmitteln frühzeitig Maßnahmen ergriffen. Diese Schritte werden laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Parallel dazu liegt der Fokus auf der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die bereits hohe Vermietungsquote soll gehalten und die Mieteinnahmen punktuell noch gesteigert werden. Auf Basis dieser Maßnahmen und der hohen Portfolioqualität bleibt der Ausblick für den Fonds weiter positiv. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist nach wie vor als langfristige Veranlagung in solide Sachwerte zu sehen.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Wien, Dezember 2025

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	per 31.10.2025	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	1.329,0	98,90
Grundstücksgesellschaften	33,8	2,51
Sonstige Vermögenswerte	141,1	10,50
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-270,9	-20,16
Bankguthaben	110,7	8,24
Fondsvermögen	1.343,8	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs-jahr	Fonds-vermögen
2021/22	2.475.616.430,28
2022/23	2.373.893.003,72
2023/24	1.829.963.957,11
2024/25	1.429.936.591,35
2025 2)	1.343.756.123,69

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A08SG7	Ausschüttter	EUR	111,79	2,3200	+ 2,73
2022/23	AT0000A08SG7	Ausschüttter	EUR	112,07	2,3900	+ 2,36
2023/24	AT0000A08SG7	Ausschüttter	EUR	110,62	0,6500	+ 0,85
2024/25	AT0000A08SG7	Ausschüttter	EUR	111,60	1,4500	+ 1,48
2025 2)	AT0000A08SG7	Ausschüttter	EUR	111,42	-	+ 1,15

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A1Z8M2	Ausschüttter	EUR	107,37	2,6200	+ 3,20
2022/23	AT0000A1Z8M2	Ausschüttter	EUR	107,75	3,2400	+ 2,85
2023/24	AT0000A1Z8M2	Ausschüttter	EUR	105,93	1,1400	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8M2	Ausschüttter	EUR	106,86	1,9400	+ 1,97
2025 2)	AT0000A1Z8M2	Ausschüttter	EUR	113,31	-	+ 7,98

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder-veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	137,41	0,6357	2,0654	+ 2,71
2022/23	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,02	0,6227	2,3674	+ 2,37
2023/24	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,57	0,4593	0,3898	+ 0,84
2024/25	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	142,19	0,4612	1,3732	+ 1,48
2025 2)	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	143,36	-	-	+ 1,15

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder-veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	111,36	0,6591	2,2165	+ 3,18
2022/23	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	113,87	0,7230	2,7969	+ 2,86
2023/24	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	114,68	0,5189	0,8267	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	116,42	0,4578	1,5731	+ 1,98
2025 2)	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	117,58	-	-	+ 1,39

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

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

2) Halbjahr vom 01.05.2025 bis 31.10.2025.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Halbjahres (Fonds-Performance)

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

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

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

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

AT0000A08SG7 Ausschüttter	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (5.265.853,100 Anteile)	111,60
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0131 Anteilen bei einem Rechenwert von 110,80)	1,4500
Anteilswert am Ende des Halbjahres (4.891.387,701 Anteile)	111,42
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile	112,88
Nettoertrag pro Anteil	1,28
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	1,15 %

AT0000A1Z8M2 Ausschüttter	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (97.509,000 Anteile)	106,86
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0184 Anteilen bei einem Rechenwert von 105,66)	1,9400
Anteilswert am Ende des Halbjahres (50.000 Anteile)	113,31
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile	115,39
Nettoertrag pro Anteil	8,53
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	7,98 %

AT0000A08SH5 Thesaurierer	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (5.683.819,238 Anteile)	142,19
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0032 Anteilen bei einem Rechenwert von 142,56)	0,4612
Anteilswert am Ende des Halbjahres (5.342.336,221 Anteile)	143,36
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile	143,82
Nettoertrag pro Anteil	1,63
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	1,15 %

AT0000A1Z8N0 Thesaurierer	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (202.700,000 Anteile)	116,42
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0039 Anteilen bei einem Rechenwert von 116,75)	0,4578
Anteilswert am Ende des Halbjahres (279.300,000 Anteile)	117,58
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile	118,04
Nettoertrag pro Anteil	1,62
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	1,39 %

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmolInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	28.038.521,20
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	935.250,00
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 1.264.750,12
Leerstehungskosten	- 441.411,49
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 6.071.631,64
Ausländische Ertragsteuern	- 84.867,98
Fremdfinanzierungsaufwand	- 1.968.694,45
Sonstige Aufwendungen	- 45.117,66
Ertragsausgleich	- 633.105,12
Summe Bewirtschaftungsgewinne	18.464.192,74

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	6.999.997,55
Sachverständigenhonorare	- 248.453,47
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 2.035.272,29
Ausländische latente Ertragsteuern	- 189.900,00
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmolInvFG (vgl. Punkt 3)	- 905.274,36
Summe Aufwertungsgewinne	3.621.097,43

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	637.455,45
Zinsaufwand	- 445.456,32
Ertragsausgleich	<u>452,81</u>
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne	192.451,94

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 5.811.370,80
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 120.857,06
Kosten für Rechtsberatung	- 8.522,21
Publizitätskosten	- 918,47
Depotbankgebühren	- 693.896,08
Ertragsausgleich	<u>211.624,45</u>
Summe Aufwendungen	<u>- 6.423.940,17</u>
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmolnFG gesamt	<u>15.853.801,94</u>

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmolnFG gesamt	15.853.801,94
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmolnFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	6.071.631,64
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen	- 7.372.203,87
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmolnFG (vgl. Punkt 2.b)	905.274,36
Fondsergebnis gesamt	<u>15.458.504,07</u>

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres	1.429.936.591,35
Ausschüttung/Auszahlung	- 10.174.473,07
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 91.464.498,66
Fondsergebnis gesamt	<u>15.458.504,07</u>
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	
Fondsvermögen am Ende des Halbjahres	<u>1.343.756.123,69</u>

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2025

		Verkehrswert per 31.10.2025 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
Immobilien					
Österreich					
8020 Graz, Alte Poststraße 83-85	2)	15.424.560,00	3.279,58	15.427.839,58	1,15
8020 Graz, Bahnhofsgürtel 77-79		15.335.000,00	0,00	15.335.000,00	1,14
8020 Graz, Eckertstraße 30 c-f, i		21.029.500,00	50.323,72	21.079.823,72	1,57
8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17	3)	1.530.655,00	0,00	1.530.655,00	0,11
8020 Graz, Friedhofsgasse 17		5.654.000,00	0,00	5.654.000,00	0,42
8020 Graz, Idlhofgasse 40		11.556.000,00	83.779,37	11.639.779,37	0,87
8055 Graz, Mitterstraße 39-43		8.545.000,00	0,00	8.545.000,00	0,64
8020 Graz, Oeverseegasse 20, 20a, 20b		13.930.000,00	0,00	13.930.000,00	1,04
8054 Graz, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18	18)	42.310.000,00	14.046,92	42.324.046,92	3,15
8020 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21	4)	2.141.500,00	0,00	2.141.500,00	0,16
8020 Graz, Zollgasse 3		8.207.500,00	0,00	8.207.500,00	0,61
8020 Graz, Zollgasse 5-11		12.065.000,00	0,00	12.065.000,00	0,90
9010 Klagenfurt, Hubertusstraße 73-75		7.684.500,00	88.102,01	7.772.602,01	0,58
4020 Linz, Weingartshofstraße 33-35	18)	17.925.000,00	0,00	17.925.000,00	1,33
4020 Linz, Wiener Straße 175	5)	16.238.745,00	0,00	16.238.745,00	1,21
3100 St. Pölten, Maximilianstraße 53 /					
Kerensstraße 21-27	11)	14.995.000,00	31.801,00	15.026.801,00	1,12
2320 Schwechat, Mautner-Markhof-Straße 6	18)	22.932.500,00	447.100,65	23.379.600,65	1,74
1030 Wien, Paragonstraße 2	14)	26.492.500,00	96.166,87	26.588.666,87	1,98
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123		37.636.500,00	0,00	37.636.500,00	2,80
1100 Wien, Favoritenstraße 92	15)	46.215.500,00	278.687,79	46.494.187,79	3,46
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 110	18)	52.992.000,00	396.753,48	53.388.753,48	3,97
1160 Wien, Seitenberggasse 61-63	7)	38.533.603,00	0,00	38.533.603,00	2,87
1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8	7)	7.359.589,00	0,00	7.359.589,00	0,55
1210 Wien, Brünner Straße 124-126	10)	28.122.500,00	39.913,57	28.162.413,57	2,10
1210 Wien, Brünner Straße 219-221	18)	44.740.000,00	0,00	44.740.000,00	3,33
1210 Wien, Fritz-Kandl-Gasse 1-3	7)	17.269.611,00	0,00	17.269.611,00	1,29
1210 Wien, Hans-Czermak-Gasse 10-16		37.408.424,00	90.091,27	37.498.515,27	2,79
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10	8)	13.786.200,00	0,00	13.786.200,00	1,03
1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 66-72	18)	56.136.500,00	3.067.863,68	59.204.363,68	4,41
1220 Wien, Hirschstettner Straße 61-63	17)	34.925.000,00	1.020.601,28	35.945.601,28	2,68
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 17-19		11.570.569,00	0,00	11.570.569,00	0,86
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 21-25	18)	14.923.100,00	0,00	14.923.100,00	1,11
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 27-29	18)	12.311.767,00	0,00	12.311.767,00	0,92
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 22	13)	32.955.000,00	111.088,41	33.066.088,41	2,46
1220 Wien, Langobardenstraße 44		16.737.487,00	0,00	16.737.487,00	1,25
1230 Wien, Lemböckgasse 59	16)	4.498.500,00	0,00	4.498.500,00	0,33
			Summe	777.938.409,60	57,89

Deutschland

20097 Hamburg, Klosterort 1	9)	157.000.000,00	6.905.205,51	163.905.205,51	12,20
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61		17.950.000,00	0,00	17.950.000,00	1,34
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1		16.560.000,00	0,00	16.560.000,00	1,23
21073 Hamburg, Eddelbüttelstraße 37-61	19)	54.000.000,00	0,00	54.000.000,00	4,02
21075 Hamburg, Alter Postweg 87 c-e	19)	45.500.000,00	0,00	45.500.000,00	3,39

	Verkehrswert per 31.10.2025 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	8.620.000,00	0,00	8.620.000,00	0,64
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40-44	31.695.000,00	0,00	31.695.000,00	2,36
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	8.180.000,00	0,00	8.180.000,00	0,61
22111 Hamburg, Dunckersweg 23, 31, 35, 39	17.055.000,00	0,00	17.055.000,00	1,27
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e	18.700.000,00	0,00	18.700.000,00	1,39
22297 Hamburg, Deelbögenkamp 4	123.700.000,00	3.922.520,27	127.622.520,27	9,50
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8	13.205.000,00	0,00	13.205.000,00	0,98
22765 Hamburg, Holstenplatz 18	27.650.000,00	0,00	27.650.000,00	2,06
	Summe	550.642.725,78		40,98

Immobilien - Unbebaute Grundstücke

Österreich

8020 Graz, Keplerstraße 114	394.500,00	2.205,63	396.705,63	0,03
	Summe		396.705,63	0,03
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		1.328.977.841,01	98,90

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 6)

Österreich

	Sonstiger Netto- inventarwert in EUR
ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG	2.195.589,33
ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG	608.949,16
ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124	0,05
Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	2.177.379,87
ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG	115.884,69
ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG	0,10
ERSTE Immobilien Alpha GmbH	420.979,28
ERSTE Immobilien Alpha Kerenstraße GmbH & Co KG	0,03
ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG	1.511.448,75
ERSTE Immobilien Alpha Umgasse GmbH & Co KG	1.036.725,86
ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG	0,08
ERSTE Immobilien „WE-Objekte“ GmbH & Co KG	- 456.221,40
ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG	0,03
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG	973.802,90
ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG	0,07
ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG	3.039.001,74
	17.797.922,55
Summe	0,23
SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN	601.030,98
	1,32
	33.778.210,71
	0,04
	2,51
	33.778.210,71
	2,51

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen	
BANKGUTHABEN	110.735.172,33	8,24	
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE			
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften	111.769.648,71	8,32	
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	10.580.294,72	0,79	
Forderungen gegenüber Notar	2.801.068,16	0,21	
Kautionen	9.346.108,10	0,70	
Mietabgrenzungen und -forderungen	3.713.951,87	0,28	
Sonstige Forderungen	46.511,11	0,00	
Steuervorauszahlungen	2.844.375,65	0,21	
Zinsenansprüche	13.694,60	0,00	
SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	141.115.652,92	10,50	
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN			
Abgrenzung für Kreditzinsen (kurzfristig)	-5.239,51	0,00	
Abgrenzung für Kreditzinsen (langfristig)	-263.652,78	-0,02	
Baukostenbeiträge	-13.436.478,22	-1,00	
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften	-111.769.648,71	-8,32	
Kautionen	-9.346.108,10	-0,70	
Kreditverbindlichkeiten (kurzfristig)	-18.000.000,00	-1,34	
Kreditverbindlichkeiten (langfristig)	-100.000.000,00	-7,44	
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	-9.329.214,16	-0,69	
Rückstellung für latente Steuer	-6.276.171,82	-0,47	
Sonstige Abgrenzungen	-70.097,06	-0,01	
Steuerabgrenzung	-1.591.807,94	-0,12	
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten	-187.004,11	-0,01	
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen	-575.330,87	-0,04	
SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	-270.850.753,28	-20,16	
FONDSVERMÖGEN	1.343.756.123,69	100,00	
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	Stück	4.891.387,701
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	EUR	111,42
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	Stück	50.000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	EUR	113,31
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	Stück	5.342.336,221
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	EUR	143,36
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	Stück	279.300.000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	EUR	117,58

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Alpha APS 85 GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Wohnprojekt Ullgasse EZ 2896 KG 63125 Webling GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG.
- 6) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 65 ff.
- 7) Die Immobilien sind Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 9) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Grundschrift über EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.
- 10) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG
- 11) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG.
- 12) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG.
- 13) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG.
- 14) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG.
- 15) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG.
- 16) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG.
- 17) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG.
- 18) Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.
- 19) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundschuld über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.

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.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Verkäufe von Immobilien:

6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A

1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47, 47a

4020 Linz, Lindengasse 4, 6

1060 Wien, Mollardgasse 21-23

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

ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG

Immobilienportfolio



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1030
Ort:	Wien
Adresse:	Paragonstraße 2/5
EZ:	4645
Grundbuch:	01006 Landstraße
Grundstücksnummer:	2537/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.185
Gesamtnutzfläche in m ²	7.343,17
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.05.2018
Zugangsstichtag:	29.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	23.040.155,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	376.713,82
Gesamtkosten:	23.416.868,82
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	6.527,98
Geschäft:	815,19
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/52
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	53,8%
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:	51.418,66
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	111.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.902.417,56
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mariahilfer Straße 123
EZ:	102
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	1436, 1441, 1442/1
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.605
Gesamtnutzfläche in m ²	9.297,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.12.2011
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	28.800.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.950.794,20
Gesamtkosten:	30.750.794,20
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Geschäft:	1.661,03
Büro:	7.591,81
Sonstiges:	45,05
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,9%
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:	80.219,24
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	483.760,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	35.658.196,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Favoritenstraße 92
EZ:	633
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	345, 347, 348, 349
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.182
Gesamtnutzfläche in m ²	9.500,58
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2020
Zugangsstichtag:	20.02.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	44.357.938,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	648.850,53
Gesamtkosten:	45.006.788,86
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.255,96
Geschäft:	3.070,62
Büro:	1.174,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/80
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	65,0%
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:	43.011,94
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	22.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	16.046,87
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	34.638.385,36
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 110
EZ:	91
Grundbuch:	01106 Oberlaa Stadt
Grundstücksnummer:	1239, 1240/2, 1243/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.541
Gesamtnutzfläche in m ²	15.994,67
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2019
Zugangsstichtag:	01.04.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	45.214.839,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.165.064,69
Gesamtkosten:	46.379.903,69
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	15.994,67
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/255
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	50.159,39
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	111.250,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	31.711,60
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	44.924.285,12
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Seitenberggasse 61, 63
EZ:	2595
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	769/30
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	8.457
Gesamtnutzfläche in m ²	15.480,46
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2003
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	31.073.022,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.599.428,15
Gesamtkosten:	32.672.450,83
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	15.367,76
Sonstiges:	112,70
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/231
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	64,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.841,24
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	70.585,90
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	16.614,95
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	52.295.952,03
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Liebknechtgasse 2, 8
EZ:	3033
Grundbuch:	01401 Dornbach
Grundstücksnummer:	735/50, 3672, 3675
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	4.765
Gesamtnutzfläche in m ²	2.689,24
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2002
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.604.588,57
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	306.647,43
Gesamtkosten:	5.911.236,00
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	2.506,92
Büro:	145,76
Sonstiges:	36,56
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/98
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	51,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.358,96
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	44.279,20
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	4.993,14
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	25.944.609,88
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 124
EZ:	4721
Grundbuch:	01606 Großjedlersdorf I
Grundstücksnummer:	602/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.287
Gesamtnutzfläche in m ²	10.210,05
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.10.2016
Zugangsstichtag:	24.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	27.773.839,52
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	415.283,08
Gesamtkosten:	28.189.122,60
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	9.071,81
Geschäft:	1.103,13
Sonstiges:	35,11
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/61
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	87,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	86,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	501.147,40
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	108.876,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	24.330,39
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	32.289.444,63
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Osterreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 219, 221
EZ:	4245, 4253
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	839/8, 839/16
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	11.045
Gesamtnutzfläche in m ²	22.325,81
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.200.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.357.975,61
Gesamtkosten:	41.557.975,61
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	16.045,87
Geschäft:	5.283,00
Andere Gewerbe:	930,94
Sonstiges:	66,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/244
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	99,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	193.628,21
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	594.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	77.298.526,71
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Fritz-Kandl-Gasse 1, 3
EZ:	1990
Grundbuch:	01617 Strebersdorf
Grundstücksnummer:	671/4
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	6.889
Gesamtnutzfläche in m ² :	6.568,34
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.553.459,14
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	842.429,58
Gesamtkosten:	13.395.888,72
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	6.550,34
Sonstiges:	18,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/68
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	32.844,30
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	119.850,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.811,12
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.766.943,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Hans-Czermak-Gasse 10, 12, 14, 16
EZ:	Baurecht 7172 ob 7051
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	325/1, 325/5, 327/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	9.299
Gesamtnutzfläche in m ²	13.740,42
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.11.2016
Zugangsstichtag:	16.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	31.504.883,28
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	872.714,40
Gesamtkosten:	32.377.597,68
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	13.740,42
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/128
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	47,4%
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:	51.159,54
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	38.430,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	40.614.819,91
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:	6701
Grundbuch:	01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:	119/10, 244/59
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.054
Gesamtnutzfläche in m ²	5.257,96
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.06.2013
Zugangsstichtag:	01.07.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.644.468,15
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	412.904,31
Gesamtkosten:	11.057.372,46
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Büro:	5.257,96
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	103/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	95,1%
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:	70.647,31
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	113.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	3.708,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.239.948,19
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Groß-Enzersdorfer Straße 66, 68, 70, 72
EZ:	6678
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	675/6
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	9.700
Gesamtnutzfläche in m ²	16.307,25
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.09.2021
Zugangsstichtag:	01.07.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	56.940.501,45
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	4.609.998,36
Gesamtkosten:	61.550.499,81
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	15.524,46
Andere Gewerbe:	782,79
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/145
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	95,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	40.689,73
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	52.425,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	34.965,86
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	45.152.957,61
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Hirschstettner Straße 61, 63
EZ:	Baurecht 1998 ob 1624, Baurecht 2002 ob 929
Grundbuch:	01658 Hirschstetten
Grundstücksnummer:	450/17, 443/15
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	6.543
Gesamtnutzfläche in m ² :	10.323,85
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2023
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.11.2021
Zugangsstichtag:	01.06.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	35.388.888,31
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.347.887,38
Gesamtkosten:	36.736.775,69
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	10.323,85
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/97
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	55,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	47.034,72
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	52.800,23
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	32.674,80
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	37.971.889,01
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 17, 19
EZ:	6325, 6429
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/31, 672/50, 672/51
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.499
Gesamtnutzfläche in m ²	4.167,92
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.021.842,08
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	161.677,88
Gesamtkosten:	8.183.519,96
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.903,79
Sonstiges:	264,13
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	16.764,74
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	31.880,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.727.930,27
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 21, 23, 25
EZ:	6336, 6434
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/44, 672/59, 672/60
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	3.371
Gesamtnutzfläche in m ²	5.381,93
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.655.896,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	214.760,95
Gesamtkosten:	10.870.657,28
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.187,33
Sonstiges:	194,60
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	15.259,09
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	47.280,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.474.976,98
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 27, 29
EZ:	6334
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.231
Gesamtnutzfläche in m ² :	4.346,94
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.987.701,71
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	177.663,20
Gesamtkosten:	9.165.364,91
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.565,21
Geschäft:	646,54
Sonstiges:	135,19
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	9.524,85
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	30.160,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.046.128,09
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Janis-Joplin-Promenade 22
EZ:	6490
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/87
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.840
Gesamtnutzfläche in m ²	9.463,84
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.05.2018
Zugangsstichtag:	04.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	30.597.857,60
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	445.451,11
Gesamtkosten:	31.043.308,71
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	9.463,84
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,5%
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:	79.909,75
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	62.600,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.111,48
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	37.535.753,54
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Langobardenstraße 44
EZ:	686
Grundbuch:	01665 Stadlau
Grundstücksnummer:	42/24
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	3.814
Gesamtnutzfläche in m ²	6.655,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2000
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.887.487,44
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	619.247,87
Gesamtkosten:	13.506.735,31
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	6.476,67
Geschäft:	156,51
Sonstiges:	22,71
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	48,4%
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:	426.572,37
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	209.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	6.862,92
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.354.400,23
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 59
EZ:	1436
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/7
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	7.069
Gesamtnutzfläche in m ² :	11.001,01
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.12.2022
Zugangsstichtag:	02.01.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	46.308.864,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	911.906,00
Gesamtkosten:	47.220.770,30
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Büro:	10.438,12
Sonstiges:	562,89
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	80/72
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	96,6%
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:	6.714,59
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	545.390,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	48.149.973,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20097
Ort:	Hamburg
Adresse:	Klostertor 1
EZ:	3160
Grundbuch:	Hamburg St. Georg Süd
Grundstücksnummer:	2546
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	3.534
Gesamtnutzfläche in m ²	17.093,99
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.07.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	175.620.746,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	9.997.905,56
Gesamtkosten:	185.618.652,24
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Büro:	16.539,07
Sonstiges:	554,92
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/74
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	23.193,20
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	18.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	108.772.766,08
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Grundschuld über EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	Land: Deutschland
	PLZ: 20249
	Ort: Hamburg
	Adresse: Eppendorfer Landstraße 61
	EZ: 5746
	Grundbuch: Eppendorf
	Grundstücksnummer: 3251
	Nutzung: Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
	Grundstückgröße in m ² : 1.996
	Gesamtnutzfläche in m ² : 4.258,55
c) Baujahr:	
	Errichtungsjahr: 1900 / 1985
	Generalsanierung:
d) Anschaffungszeitpunkt:	
	Kaufvertrag vom: 06.07.2011
	Zugangsstichtag: 01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
	Kaufpreis: 11.870.000,00
	Umbaukosten: 0,00
	Nebenkosten: 1.176.201,02
	Gesamtkosten: 13.046.201,02
f) vermietbare Flächen in m ² :	
	Wohnung: 932,94
	Geschäft: 637,33
	Büro: 543,34
	Andere Gewerbe: 1.603,37
	Sonstiges: 541,57
	Anzahl der Stellplätze (außen/innen): 0/15
g) Vermietungsstatus:	
	Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen: 88,8%
	Vermietungsgrad der Stellplätze: 54,8%
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: 38.369,06
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
	Summe der geplanten Ausgaben: 309.100,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
	Summe der Verwaltungskosten: 13.391,14
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
	Auflagen:
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
	Belastungen: 0,00
n) Feuerversicherung:	
	Versicherungssumme: 20.189.403,84
	Deckungsgrad: 100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
	1. Sachverständige: Ertragswertermittlung
	2. Sachverständige: Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20359
Ort:	Hamburg
Adresse:	Kleine Seilerstraße 1
EZ:	1331
Grundbuch:	St. Pauli Süd
Grundstücksnummer:	1342, 1344
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	825
Gesamtnutzfläche in m ²	4.330,33
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.777.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	815.607,50
Gesamtkosten:	12.593.107,50
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Geschäft:	564,48
Büro:	3.380,28
Sonstiges:	385,57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	312.677,12
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	515.584,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.775,90
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.586.618,22
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21073
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eddelbüttelstraße 37, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 47 a, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61
EZ:	17246
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	4903, 4972, 5750
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	10.709
Gesamtnutzfläche in m ² :	23.033,97
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.04.2014
Zugangsstichtag:	01.07.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.314.023,85
Gesamtkosten:	39.714.023,85
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	13.119,75
Geschäft:	5.297,22
Büro:	4.565,36
Sonstiges:	51,64
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/512
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	814.568,84
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	2.473.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	87.630,04
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	0,00 *
Belastungen:	
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	92.099.266,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundschuld über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg
Adresse:	Alter Postweg 87 c-e
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3564, 3565
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	8.913
Gesamtnutzfläche in m ²	13.186,00
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	30.07.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.288.104,53
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.847.716,58
Gesamtkosten:	37.135.821,11
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	13.186,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	5/114
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	68,8%
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:	81.390,04
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	137.380,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	44.650.220,84
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundschuld über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37, 41, 43, 45
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336, 5128
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.162
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304,12
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	624.179,34
Gesamtkosten:	6.624.179,34
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.010,32
Geschäft:	198,80
Sonstiges:	95,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoerhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	58.106,14
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	179.375,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	9.549,10
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.231.746,25
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	Land: Deutschland
	PLZ: 22081
	Ort: Hamburg
	Adresse: Oberaltenallee 40, 42, 44
	EZ: 17210
	Grundbuch: Barmbek
	Grundstücksnummer: 6339, 6462, 6464
	Nutzung: Büroobjekt
b) Größe:	
	Grundstücksgröße in m ² : 3.051
	Gesamtnutzfläche in m ² : 7.695,80
c) Baujahr:	
	Errichtungsjahr: 2009
	Generalsanierung:
d) Anschaffungszeitpunkt:	
	Kaufvertrag vom: 27.02.2013
	Zugangsstichtag: 15.04.2013
e) Anschaffungskosten:	
	Kaufpreis: 26.400.000,00
	Umbaukosten: 0,00
	Nebenkosten: 2.213.467,40
	Gesamtkosten: 28.613.467,40
f) vermietbare Flächen in m ² :	
	Büro: 6.680,60
	Sonstiges: 1.015,20
	Anzahl der Stellplätze (außen/innen): 3/90
g) Vermietungsstatus:	
	Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen: 100,0%
	Vermietungsgrad der Stellplätze: 64,0%
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: 114.382,61
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
	Summe der geplanten Ausgaben: 265.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
	Summe der Verwaltungskosten: 18.662,66
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: 39.758.712,51
	Deckungsgrad: 100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
	1. Sachverständige: Ertragswertermittlung
	2. Sachverständige: Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22085
Ort:	Hamburg
Adresse:	Arndtstraße 14, 16
EZ:	4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	494
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.002
Gesamtnutzfläche in m ²	2.577,85
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2005
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.165.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	597.010,06
Gesamtkosten:	6.762.010,06
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Büro:	2.241,65
Sonstiges:	336,20
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	10/13
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	56,7%
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:	19.517,28
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	437.015,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	6.532,82
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:	10.846.834,59
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22111
Ort:	Hamburg
Adresse:	Dunckersweg 23 a-c, 31, 31 b, 35, 35 c, 39, 39 c
EZ:	755, 1091
Grundbuch:	Horn Geest
Grundstücksnummer:	224, 811b
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	9.588
Gesamtnutzfläche in m ²	7.131,14
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	2004
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	959.788,00
Gesamtkosten:	11.359.788,00
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	7.131,14
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,1%
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:	94.693,25
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	237.316,34
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.252.801,93
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22119
Ort:	Hamburg
Adresse:	Schiffbeker Weg 230
EZ:	2578
Grundbuch:	Öjendorf
Grundstücksnummer:	1624, 1625
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	6.330
Gesamtnutzfläche in m ² :	5.995,86
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	2013
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.09.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	15.926.675,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.448.137,37
Gesamtkosten:	17.374.812,37
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	2.831,00
Geschäft:	2.498,47
Büro:	501,42
Andere Gewerbe:	122,00
Sonstiges:	42,97
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/73
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Aktoeneinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	331.702,06
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	994.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	29.335.452,10
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22297
Ort:	Hamburg
Adresse:	Deelbögenkamp 4, 4 a-d
EZ:	5494
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3543, 3547
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	17.025
Gesamtnutzfläche in m ²	31.686,37
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.07.2020
Zugangsstichtag:	13.10.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	125.249.180,12
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	7.945.115,94
Gesamtkosten:	133.194.296,06
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Geschäft:	520,00
Büro:	27.697,65
Andere Gewerbe:	361,68
Sonstiges:	3.107,04
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	92/570
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	87,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	82,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.941.425,63
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	3.674.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	116.828.707,87
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2, 4, 6, 8
EZ:	4348, 4349
Grundbuch:	Winterhude
Grundstücksnummer:	2326, 2327
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	1.741
Gesamtnutzfläche in m ²	3.568,27
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1930
Generalsanierung:	2012
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.12.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.995.332,86
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.095.122,45
Gesamtkosten:	10.090.455,31
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.501,27
Büro:	67,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	12.643,52
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	133.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.472,50
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.587.328,89
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22765
Ort:	Hamburg
Adresse:	Holstenplatz 18
EZ:	4926
Grundbuch:	Altona-Nord
Grundstücksnummer:	2225
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	4.994
Gesamtnutzfläche in m ²	11.154,22
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.12.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	20.786.600,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.900.117,43
Gesamtkosten:	22.686.717,43
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Geschäft:	610,60
Büro:	9.763,93
Sonstiges:	779,69
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	72/282
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,1%
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:	122.995,63
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	390.300,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	31.116,12
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	50.304.764,32
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	2320
Ort:	Schwechat
Adresse:	Mautner-Markhof-Straße 6
EZ:	2328
Grundbuch:	05220 Schwechat
Grundstücksnummer:	1187
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	3.690
Gesamtnutzfläche in m ²	7.521,91
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.06.2019
Zugangsstichtag:	01.07.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	21.632.605,17
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.223.414,74
Gesamtkosten:	22.856.019,91
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	7.521,91
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/161
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	36,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoerhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	38.310,78
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	90.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	28.182.240,05
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	3100
Ort:	St. Pölten
Adresse:	Kerensstraße 21, 23, 25, 27
EZ:	3579
Grundbuch:	19544 St. Pölten
Grundstücksnummer:	1526/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	3.382
Gesamtnutzfläche in m ² :	5.966,19
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	13.12.2016
Zugangsstichtag:	14.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.684.203,24
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	286.758,65
Gesamtkosten:	14.970.961,89
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.835,44
Geschäft:	130,75
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/86
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	47,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	62.216,59
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	40.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	19.396,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.114.415,19
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 33, 35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223
Gesamtnutzfläche in m ²	6.197,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.06.2013
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	17.276.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	678.500,20
Gesamtkosten:	17.954.500,20
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	6.041,40
Geschäft:	156,49
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/85
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	54,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	37.085,49
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	32.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.575,08
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.447.746,11
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Wiener Straße 175
EZ:	1234
Grundbuch:	45208 St. Peter
Grundstücksnummer:	393/97
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.501
Gesamtnutzfläche in m ²	6.300,84
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2015
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.563.028,39
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	297.931,02
Gesamtkosten:	16.860.959,41
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.795,32
Geschäft:	405,99
Büro:	99,53
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/96
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	35,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	38.525,79
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	63.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	9.188,51
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	20.135.725,35
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Alte Poststraße 83, 85
EZ:	2008
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1125/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	3.467
Gesamtnutzfläche in m ² :	5.388,29
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.06.2015
Zugangsstichtag:	15.12.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.852.811,79
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	292.202,69
Gesamtkosten:	13.145.014,48
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	4.287,02
Geschäft:	1.101,27
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	26/51
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	82,0%
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:	30.798,48
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	30.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.158,70
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:	16.432.789,53
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77, 79
EZ:	1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.680
Gesamtnutzfläche in m ²	7.176,12
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1966
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.975.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	969.227,06
Gesamtkosten:	13.944.727,06
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Geschäft:	719,63
Büro:	5.462,34
Sonstiges:	994,15
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	19/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	62,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	80,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	45.128,22
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.042.119,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich Fassade, Stiegenhaus und Paternosteraufzug.
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.142.997,29
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eckertstraße 30 c-f
EZ:	1220
Grundbuch:	63107 Algersdorf
Grundstücksnummer:	235/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	4.534
Gesamtnutzfläche in m ²	8.276,32
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.07.2015
Zugangsstichtag:	11.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.456.502,83
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	538.950,80
Gesamtkosten:	19.995.453,63
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	7.627,32
Andere Gewerbe:	649,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/85
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	36.192,03
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	32.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	50.602,21
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.819.166,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eggenberger Gürtel 17
EZ:	597
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	1076/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	3.252
Gesamtnutzfläche in m ²	6.035,10
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.06.2015
Zugangsstichtag:	14.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.424.331,40
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	279.360,36
Gesamtkosten:	14.703.691,76
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.856,99
Geschäft:	178,11
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/53
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	84,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	77,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	48.313,26
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	20.160,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	38.199,38
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	20.610.415,18
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Friedhofgasse 17
EZ:	551
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	989/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	1.474
Gesamtnutzfläche in m ² :	2.534,83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2012
Zugangsstichtag:	01.09.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.670.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	362.424,59
Gesamtkosten:	5.032.424,59
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	2.534,83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	90,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	95,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoerhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	49.381,95
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.780,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.361,18
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.886.877,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Idlhofgasse 40
EZ:	1116
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	883
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ²	2.759
Gesamtnutzfläche in m ²	4.673,25
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.02.2015
Zugangsstichtag:	24.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.860.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	794.707,20
Gesamtkosten:	11.654.807,20
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	4.414,25
Geschäft:	259,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/40
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	33.802,83
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	25.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	30.182,19
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:	17.095.554,77
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Keplerstraße 114
EZ:	1651, 1543
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	911/8, 911/11, 907/13, 907/14
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstückgröße in m ² :	2.300
Gesamtnutzfläche in m ² :	0,00
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	01.07.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	679.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	33.702,84
Gesamtkosten:	713.202,84
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	68/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	0,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	45,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
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:	6.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich des Kellergewölbes
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.534.406,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Oeverseegasse 20, 20 a-b
EZ:	2869
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	180
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.282
Gesamtnutzfläche in m ²	5.201,15
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.08.2012
Zugangsstichtag:	01.10.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.300.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	829.668,06
Gesamtkosten:	12.129.668,06
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	5.201,15
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	67,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	93.762,09
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	107.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	9.365,74
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.009.616,32
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 3
EZ:	1127
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	964/1, 964/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.899
Gesamtnutzfläche in m ²	3.480,50
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.950.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	468.906,97
Gesamtkosten:	6.418.906,97
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.480,50
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	88,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	65,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Aktoeneinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	38.995,79
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	30.660,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.361,28
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.224.338,69
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 5, 7, 9, 11
EZ:	1728
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	997/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.699
Gesamtnutzfläche in m ² :	4.543,22
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.08.2010
Zugangsstichtag:	01.05.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	707.334,12
Gesamtkosten:	10.107.334,12
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	4.400,41
Geschäft:	100,70
Sonstiges:	42,11
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/82
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	68,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	50.821,38
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	9.023,04
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.760.053,87
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8053
Ort:	Graz
Adresse:	Ulmgasse 19 a-c, 21
EZ:	2896
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	221/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.675
Gesamtnutzfläche in m ²	8.447,83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	05.09.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.382.704,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	770.602,21
Gesamtkosten:	20.153.306,21
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	8.447,83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/73
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,6%
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:	58.692,85
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	91.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.577,35
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	32.664.103,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8054
Ort:	Graz
Adresse:	Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12, 14, 16, 18
EZ:	3631
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	20/12, 2319, 2320, 2325
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	18.437
Gesamtnutzfläche in m ² :	13.900,18
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.12.2015
Zugangsstichtag:	04.01.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.151.956,52
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	884.714,02
Gesamtkosten:	40.036.670,54
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	13.900,18
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/198
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	60.615,49
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	180.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	37.081,25
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	51.044.716,28
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 18.000.000,- ausgenutzt.



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8055
Ort:	Graz
Adresse:	Mitterstraße 39, 41, 43
EZ:	1263
Grundbuch:	63122 Straßgang
Grundstücksnummer:	147/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	6.932
Gesamtnutzfläche in m ² :	3.410,99
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.09.2014
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	7.850.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	665.471,82
Gesamtkosten:	8.515.471,82
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	3.410,99
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	68/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,4%
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:	31.872,94
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	58.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.002,21
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.048.611,63
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	9020
Ort:	Klagenfurt
Adresse:	Hubertusstraße 73, 75
EZ:	2108
Grundbuch:	72195 Waidmannsdorf
Grundstücksnummer:	312/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.559
Gesamtnutzfläche in m ²	2.882,58
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	15.03.2016
Zugangsstichtag:	02.10.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.008.552,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	461.619,13
Gesamtkosten:	6.470.171,13
f) vermietbare Flächen in m ² :	
Wohnung:	2.882,58
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	58/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	19,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoerhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	13.268,21
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.080,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.921,95
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.336.478,57
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Alpha GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447 a

Gesellschafter:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	-	EUR
Umlaufvermögen	EUR	661.286,97	EUR
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	240.307,69	EUR

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Alpha GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG, der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG sowie der ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG.

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 302922 z

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR -	EUR -	
Umlaufvermögen	EUR 18.884.747,86	EUR 18.884.747,86	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.086.825,31	EUR 1.086.825,31	

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG verfügt über kein Immobilienvermögen mehr.

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 256007 g

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 13.800.000,00	EUR 13.786.200,00	
Umlaufvermögen	EUR 2.724.036,07	EUR 2.721.312,03	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 998.090,80	EUR 997.092,71	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 3.189.385,76	EUR 3.189.385,76	

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 408182 v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 16.255.000,00	EUR 16.238.745,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.554.772,24	EUR 1.553.217,47	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 579.994,56	EUR 579.414,57	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 5.066.695,00	EUR 5.066.695,00	

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 437592 v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.000,00
Anschaufungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	19.841.408,60

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 63.162.803,00	EUR	63.162.803,00
Umlaufvermögen	EUR 4.149.001,87	EUR	4.149.001,87
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.110.000,13	EUR	1.110.000,13
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 17.870.000,00	EUR	17.870.000,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 426641 p

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 15.440.000,00	EUR	15.424.560,00
Umlaufvermögen	EUR 2.438.301,87	EUR	2.435.863,57
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 240.514,75	EUR	240.274,24
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 5.613.390,00	EUR	5.613.390,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 393330 b

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.010,00
Erste Group Immorent GmbH	EUR	8.990,00
Anschaufungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	844.059,01
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	85.249,96

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 15.306.550,00	EUR 1.530.655,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.382.868,28	EUR 138.286,83	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 224.021,38	EUR 22.402,14	
1 Darlehen von Meritgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR 6.455.615,70	EUR 645.561,57	

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 6,45 Mio. (aushaftend zum 31.10.2025: EUR 6.455.615,70). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

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

ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 435766 h

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.000,00
Anschaufungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	887.759,00

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 28.122.500,00	EUR	28.122.500,00
Umlaufvermögen	EUR 3.208.141,78	EUR	3.208.141,78
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.030.761,91	EUR	1.030.761,91
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 12.950.643,34	EUR	12.950.643,34

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 450934 p

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	10.000,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	73.423,50

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 14.995.000,00	EUR	14.995.000,00
Umlaufvermögen	EUR 1.743.059,25	EUR	1.743.059,25
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 231.610,50	EUR	231.610,50
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 6.582.244,60	EUR	6.582.244,60

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Uimgasse GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 4244440 b

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	100,00
Erste Group Immorent GmbH	EUR	900,00
Anschaufungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	152.732,05

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 21.415.000,00	EUR 2.141.500,00	
Umlaufvermögen	EUR 3.308.692,11	EUR 330.869,21	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR -61.284,29	EUR -6.128,43	
1 Darlehen von Merheitgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR 7.932.190,40	EUR 793.219,04	

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 7,93 Mio. (aushaftend zum 31.10.2025: EUR 7.932.190,40). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

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

ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 463072 p

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	38.350,00
Anschaufungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	2.655.111,59

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 32.955.000,00	EUR	32.955.000,00
Umlaufvermögen	EUR 2.624.798,46	EUR	2.624.798,46
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 2.015.849,30	EUR	2.015.849,30
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 13.041.437,99	EUR	13.041.437,99

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470154 d

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	2.500,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	7.414.701,76

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 26.492.500,00	EUR	26.492.500,00
Umlaufvermögen	EUR 1.424.963,62	EUR	1.424.963,62
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 388.237,76	EUR	388.237,76
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 9.654.278,46	EUR	9.654.278,46

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 514931 b

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS) EUR 100,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR (-) 1.912.015,32

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 46.215.500,00	EUR 46.215.500,00	
Umlaufvermögen	EUR 2.580.272,57	EUR 2.580.272,57	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.268.474,71	EUR 1.268.474,71	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 20.771.573,56	EUR 20.771.573,56	

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 421554 h

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS) EUR 20.000,00

Erste Group Immorent GmbH EUR 180.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 23.527,51

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 44.985.000,00	EUR 4.498.500,00	
Umlaufvermögen	EUR 12.430.059,71	EUR 1.243.005,97	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 5.233.061,51	EUR 523.306,15	
1 Darlehen von Merheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR 22.292.106,50	EUR 2.229.210,65	

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 22,29 Mio. (aushaltend zum 31.10.2025: EUR 22.292.106,50). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

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

ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 546535 d

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS) EUR 10.000,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 5.257.213,74

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 34.925.000,00	EUR 34.925.000,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.870.120,14	EUR 1.870.120,14	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.269.089,16	EUR 1.269.089,16	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 17.030.000,00	EUR 17.030.000,00	

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

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

Nachhaltigkeitsoffnlegung

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

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

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und das Basisinformationsblatt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBI. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmolnFG BGBI. 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.

Impressum

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