

# **ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS**

**Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

Rechenschaftsbericht 2021/22  
(Rechnungsjahr vom 1.10.2021 bis 30.9.2022)

## Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft .....	3
Vorwort.....	4
Entwicklung des Fonds.....	6
Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2021).....	8
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	9
Vergleichende Übersicht.....	10
Ausschüttung / Auszahlung.....	11
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens.....	12
Vermögensaufstellung zum 30. September 2022 .....	16
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	19
Immobilienportfolio .....	20
Grundstücksgesellschaften.....	35
Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN) .....	39
Bestätigungsvermerk .....	47
Informationsangaben für Anleger gemäß § 21 AIFMG.....	50
Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen.....	51
Fondsbestimmungen .....	53

## Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

<b>Die Gesellschaft</b>	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
<b>Stammkapital</b>	5 Mio. EURO
<b>Gesellschafter</b>	Erste Asset Management GmbH (75,10 %) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (9,90 %)
<b>Aufsichtsrat</b>	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin des Vorsitzenden) Mag. Hanna Bomba Marlene Huber, MSc Mag. Wolfgang Traindl Mag. Klaus Wiltschnigg
<b>Geschäftsführer</b>	Mag. Peter Karl (CEO) Günther Mandl
<b>Prokuristen</b>	Stefanie Eltmann, LL.B. (seit 01.03.2022) Karl Freudenschuss Mag. Simone Pesau-Horowitz (seit 01.03.2022) Mag. Thomas Puschnig Mag. (FH) Stefan Süschetz (bis 31.10.2021) Mag. (FH) Daniel Thum
<b>Staatskommissäre</b>	MR DI Dietmar Mitteregger Mag. Matthias Ofner (Stellvertreter)
<b>Prüfer</b>	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
<b>Depotbank</b>	Erste Group Bank AG

## Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberin,  
Sehr geehrter Anteilshaber,

das wirtschaftliche und geopolitische Umfeld kann man zweifellos als herausfordernd bezeichnen. Dank seiner konservativen Anlagestrategie konnte sich der nachhaltig orientierte ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS auch in diesen Zeiten behaupten. Weder die Corona-Pandemie noch die aktuelle Situation in der Ukraine hatten wesentliche Auswirkungen auf das Management und die Liquidität des Fonds. So erwirtschaftete der Fonds im Rechnungsjahr 2021/2022 eine Performance von rd. 1,3 %.

Einen anhaltend positiven Beitrag leistet das breit gestreute Immobilienportfolio. Die nicht in Immobilien investierten Gelder muss der Fonds laut Gesetz mündelsicher veranlagen. Diese gesetzliche Bestimmung erfüllt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS durch die Veranlagung in österreichische Staatsanleihen oder Anleihen staatsnaher Unternehmen. Hier sind die Zinserträge seit Sommer 2022 erstmals seit langem wieder positiv. Der Anstieg des Zinsniveaus der letzten Monate hat allerdings einen spürbaren Rückgang der Kurse bei den Anleihen zur Folge. Dies spiegelt sich in der Performance sowie im Rechenwert wider. Beim Immobilienportfolio war im letzten Jahr durchwegs eine stabile Entwicklung zu verzeichnen. Die Objekte liefern mit bonitätsstarken Mietern einen soliden Beitrag zur Performance. Mit dem gut aufgestellten Portfolio ist der Fonds für die Zukunft gut gerüstet.

Das Portfolio konnten wir mit der Realisierung verschiedener Projekte im Wohnbereich erfolgreich erweitern. So wurden je eine Wohnimmobilie in Wien (Donaufeld 95) und eine in Graz (MEDIAN) im Jahr 2022 fertig und in den Fonds übernommen. Weiters ergänzt das Seniorenzentrum Fischamend das Portfolio des Fonds. Erwähnt werden sollen auch die beiden neuen Standorte Mattighofen bei Salzburg und Wolfsberg unweit von Graz. Während in Mattighofen ein neues Wohnprojekt gebaut wird wurde im Fall des Seniorenheimes Schwarzau (Wolfsberg) ein bereits bestehende Gebäude zu einem Pflegezentrum umgebaut. Alle Immobilien sind klima**aktiv** zertifiziert und entsprechen somit der nachhaltigen Ausrichtung des Fonds.

Die Investitionen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomieverordnung zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments liegen keine zuverlässigen, mit den EU-Kriterien konsistente Daten gängiger Anbieter für die Berechnung des Umfangs der Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten iSd Art 3 der Taxonomieverordnung vor. Aus diesem Grund können aktuell keine Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Investitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomieverordnung bzw. der dort definierten Umweltziele einzustufen sind.

Neben dem Immobilienbereich gibt es verschiedene operative Themen, über die wir Sie an dieser Stelle informieren möchten. Am 27. Oktober 2021 gab es technische Probleme. Daher konnte die Berechnung des Rechenwertes an diesem Tag nicht durchgeführt werden und die Ausgabe- und Rücknahme von Anteilscheinen wurde daher vorübergehend ausgesetzt.

Berichtenswertes gibt es auch aus rechtlicher Sicht. Mit 01.01.2022 trat die Novelle des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmolnVG) in Kraft. Ab spätestens 01.01.2027 gelten eine Mindestbeholdedauer (12 Monate) und eine Rückgabefrist (12 Monate) für österreichische Immobilienfonds. Die Rückgabe von Anteilen ist aktuell nach wie vor zum täglichen Rechenwert möglich.

Ziel ist der stärkere Schutz der Anleger:innen. Wollen viele Anleger:innen in kurzer Zeit ihr Geld zurück, kann das zu einem Liquiditätsengpass beim Fonds führen. Mit Einführung der Fristen kann die Fondsgesellschaft die Liquidität besser planen. Wenn nötig, hat das Fondsmanagement ausreichend Zeit, um Immobilien zu marktüblichen Preisen zu verkaufen, um zusätzliche Liquidität zu schaffen. Damit wird der Charakter von Immobilienfonds als langfristiges Investment betont.

Hauptbestandteil der Gesetzesnovelle ist die Einführung einer 12-monatigen Beholdedauer und einer 12-monatigen Rückgabefrist für österreichische Immobilienfonds. Nach Ablauf der Mindestbeholdedauer können Anleger:innen erstmalig eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung bei der depotführenden Stelle abgeben. Anleger:innen erhalten die Auszahlung nach Ablauf der Rückgabefrist mit dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Rechenwert. Die Umsetzung des Gesetzes wird im Rahmen einer Übergangsfrist bis spätestens 01.01.2027 erfolgen. Details zur Umsetzung sind derzeit in Abstimmung. Wir werden zeitgerecht vor tatsächlicher Wirksamkeit aller Fristen die Anleger:innen über die Details informieren.

Wie bereits berichtet, gibt es eine gegen uns erlassene OGH-Entscheidung in einem Verbandsverfahren, das von der Bundesarbeiterkammer betrieben wurde. Eine strittige Rechtsfrage hinsichtlich der Verwendung von Vertragsklauseln und der Verrechnung von Betriebs- und Wartungskosten bei Wohnungsmietverträgen wurde in diesem Verfahren entschieden. Die Entscheidung trifft die Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG direkt. Sie wird aber, da der OGH hier eine neue Rechtsansicht bestätigt, auch alle anderen Vermieter in der Immobilienwirtschaft im freifinanzierten Neubau betreffen. Wir gehen natürlich gemäß dieses Urteils vor und passen die Verrechnung von Betriebs- und Wartungskosten an. Mittlerweile wurden auch die Musterwohnungsmietverträge im Hinblick auf die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen adaptiert. Beim ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist eine Immobilie betroffen. Die Netto-Mieteinnahmen sind im Rechenjahr 2021/22 infolge dieser Entscheidung um rd. EUR 18.000,- geringer ausgefallen. Im Verhältnis zu einem Fondsvolumen von über einer halbe Milliarde Euro sind die Auswirkungen auf die Fondsperformance also sehr gering. Die Refundierung der aufgrund der OGH Entscheidung an die betroffenen Mieter zurückzuerstattenden Betriebskosten ist im Laufen.

Wir leben in bewegten Zeiten. Das Portfolio des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist unseres Erachtens gut gerüstet für die Zukunft. Angesichts des Umfeldes werden wir einen besonderen Fokus auf die aktive Bewirtschaftung der Immobilien und die Erzielung solider Mieteinnahmen für den Fonds legen. Gleichzeitig halten wir an unserem gesteckten Ziel, das nachhaltig orientierte Portfolio weiter auszubauen fest. Mehrere Objekte durchlaufen bereits den strengen Produktprüfungsprozess. Daher haben wir im September 2022 eine neue Tranche mit einem Volumen von rd. 100 Mio. Euro aufgelegt. Mit dem Fonds bieten wir für Anleger:innen eine langfristig ausgerichtete interessante Veranlagungsalternative.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.  
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Günther Mandl

Wien, im Dezember 2022

## Sehr geehrte Anteilhaber:innen,

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS über das Rechnungsjahr vom 1.10.2021 bis 30.09.2022 vorzulegen.

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

## Entwicklung des Fonds

### ERSTE Immobilien KAG

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

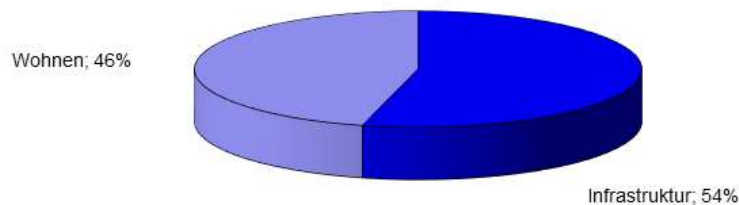
### Überblick Immobilienportfolio

Stand: 30.09.2022

- Investitionen ausschließlich in Österreich
- Immobilienvermögen rd. EUR 412 Mio. (Verkehrswerte inkl. Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. EUR 543 Mio.
- Anzahl Immobilien: 15
- Immobilienstandorte: Wien, Salzburg, Graz, Fischamend, Mattighofen, Wolfsberg (Schwarzau)
- Gesamtnutzfläche rd. 102.000 m<sup>2</sup>
- Durchschnittlicher Vermietungsgrad insgesamt rd. 83 % (auf die Gesamtnutzfläche bezogen)  
Der Vermietungsgrad ist durch den Beginn der Vermietung der Liegenschaft in 8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c, im August 2022 nicht repräsentativ. Zum 30.9.2022 betrug der Leerstand in dieser 19.645,38 m<sup>2</sup> großen Immobilie 57,77 %. Die Vermietungsquote in den anderen 14 Immobilien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS beträgt rd. 98 %.

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

Stand: 30.09.2022

**Nicht realisierte Bewertungsergebnisse der Berichtsperiode**

	Unrealisierte Gewinne	Unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	EUR 0,00	EUR - 2.530.021,70	EUR - 2.530.021,70
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 7.225.042,50	EUR - 112.500,00	EUR 7.112.542,50

**Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum**

	30.09.2021	30.09.2022	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Darlehen an Grundstücksgesellschaften	EUR - 37.882.492,56	EUR - 68.258.274,17	EUR 30.375.781,61
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR - 64.770.016,87	EUR - 37.425.438,06	EUR - 27.344.578,81

**Ausblick**

Im kommenden Jahr werden die Herausforderungen angesichts der geopolitischen Lage, dem Verlauf der Pandemie, Anhebung der Zinsen und steigender Inflation nicht weniger werden. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist mit seiner konservativen Veranlagungsstrategie im Immobilienbereich solide aufgestellt. Der Wohnsektor entwickelt sich anhaltend stabil. Österreich setzt angesichts der hohen Inflation und der steigenden Energiepreise verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung der Mieter. Auch bei den Sozialimmobilien wirkt sich die demografische Entwicklung positiv auf die Nachfrage aus. Wenige Folgen sind auch bei den Infrastrukturimmobilien zu erwarten. Diese sind zum großen Teil an die öffentliche Hand vermietet oder beherbergen Amtsgebäude. Wir bewerten laufend die aktuelle Situation. So können wir gegebenenfalls passende Maßnahmen bei der Vermietung der Immobilien ergreifen. Die nicht in Immobilien veranlagten Gelder werden gemäß gesetzlicher Vorgaben mündelsicher in Anleihen investiert. Aufgrund des Zinsumfeldes ist weiterhin mit Kursschwankungen und daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Performance zu rechnen. Um die Investitionsquote weiter zu steigern, prüfen wir verschiedenen Immobilien für einen möglichen Ankauf. In einem von langsamen Wachstum geprägten Umfeld werden wir wie auch bisher schon mit Bedacht investieren.

## Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2021)

An Mitarbeiter der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. gezahlte Vergütungen in EUR (Geschäftsjahr 2021 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.)

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

Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2021	24
Anzahl der Risikoträger im Jahr 2021	23
fixe Vergütungen	2.019.608
variable Vergütungen (Boni)	534.005
<b>Summe Vergütungen für Mitarbeiter</b>	<b>2.553.613</b>
davon Vergütungen für Geschäftsführer	484.552
davon Vergütungen für Führungskräfte - Risikoträger	553.858
davon Vergütungen für Risikoträger mit Kontrollfunktionen *	263.975
davon Vergütungen für sonstige Risikoträger	138.148
davon Vergütungen für Mitarbeiter, die sich aufgrund Ihrer Gesamtvergütung in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsführer und Risikoträger	0
<b>Summe Vergütungen für Risikoträger</b>	<b>1.440.533</b>

\* Führungskräfte mit Kontrollfunktion werden in dieser Gruppe ausgewiesen

Grundsätze für die Regelung leistungsbezogener Vergütungsteile

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

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

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

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

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

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



Das Vergütungssystem besteht aus 3 Komponenten:

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

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

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

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

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

Die letzte Überprüfung im März 2022 der Einhaltung der Verfahren der Vergütungspolitik durch den Aufsichtsrat hat keine Unregelmäßigkeiten ergeben. Weiters hat es bei der letzten Prüfung keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen durch die Interne Revision gegeben.

Die Vergütungspolitik wurde im vergangenen Rechnungsjahr nicht wesentlich geändert.

## Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. September 2022		30. September 2021	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	411,7	75,74	279,3	72,35
Grundstücksgesellschaften	9,7	1,79	7,7	1,99
Wertpapiervermögen	129,6	23,84	158,4	41,02
Sonstige Vermögenswerte	71,3	13,11	39,6	10,26
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 107,1	- 19,70	- 102,7	- 26,59
Bankguthaben/-verbindlichkeiten	28,4	5,22	3,7	0,96
<b>Fondsvermögen</b>	<b>543,6</b>	<b>100,00</b>	<b>386,0</b>	<b>100,00</b>

## Vergleichende Übersicht

Rechnungs-jahr	Fonds-vermögen
2017/18	212.917.113,65
2018/19	227.669.775,16
2019/20	232.243.627,85
2020/21	386.049.392,83
2021/22	543.632.150,54

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2017/18	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	100,93	1,3200	+ 1,41
2018/19	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	100,86	1,3500	+ 1,25
2019/20	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,80	1,9000	+ 2,29
2020/21	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	102,63	2,2000	+ 2,73
2021/22	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,73	1,4800	+ 1,30

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2017/18	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	100,64	-	-
2018/19	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	101,90	-	-
2019/20	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	104,43	1,3500	+ 2,48
2020/21	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	106,15	2,5300	+ 2,98
2021/22	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,25	1,8000	+ 1,57

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2017/18	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	102,10	0,5816	1,5331	+ 1,41
2018/19	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	102,79	0,4821	1,2711	+ 1,25
2019/20	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	104,65	0,5686	1,8692	+ 2,29
2020/21	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	106,92	0,6594	1,9701	+ 2,72
2021/22	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	107,64	0,4274	0,9640	+ 1,30

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2017/18	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	100,64	-	-	-
2018/19	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	101,90	-	-	-
2019/20	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	104,24	-	-	-
2020/21	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	107,09	-	-	-
2021/22	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	108,48	-	-	-

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

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

## Ausschüttung / Auszahlung

Für das Rechnungsjahr 01.10.2021 bis 30.09.2022 wird folgende Ausschüttung bzw. Auszahlung vorgenommen. Die kuponanzahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der nachfolgend angeführten Höhe einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird ab dem 15.12.2022 bei der

Erste Group Bank AG, Wien,

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Fondstyp	ISIN	Währung	Ausschüttung/ Auszahlung	KEST mit Options- erklärung	KEST ohne Options- erklärung
Ausschütter	AT0000A1LNT8	EUR	1,4800	0,4094	0,4094
Ausschütter	AT0000A1Z8Q3	EUR	1,8000	0,4970	0,4970
Thesaurierer	AT0000A1LNU6	EUR	0,4274	0,4274	0,4274
Thesaurierer	AT0000A1Z8R1	EUR	-	-	-

# Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

## 1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

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

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

Die Wertentwicklung von Anteilscheinklassen, welche zum Rechnungsjahresende keine umlaufenden Anteile haben oder während des gesamten Rechnungsjahres keine umlaufenden Anteile hatten, orientiert sich grundsätzlich an der ausschüttungsbereinigten Wertentwicklung des Gesamtfonds. In diesen Fällen werden die „Wertentwicklung“, der „Nettoertrag pro Anteil“ sowie „Gesamtwert inkl. fiktiv durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile“ nachfolgend nicht ausgewiesen. Bei unterjähriger Auflage einer Anteilscheinklasse berechnet sich die Wertentwicklung ab dem Zeitpunkt der Auflage der Anteilscheinklasse. Daher und aufgrund möglicher anderer Gebührensätze und Währungsklassen kommt es grundsätzlich zu einer anderen Wertentwicklung als in einer vergleichbaren Anteilscheinklasse.

<b>AT0000A1LNT8 Ausschütter EUR</b>	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (1.705.151,569 Anteile)	102,63
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2021 (entspricht rund 0,0219 Anteilen bei einem Rechenwert von 100,38)	2,2000
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (2.216.994,713 Anteile)	101,73
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	103,96
Nettoertrag pro Anteil	1,33
<b>Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr</b>	<b>1,30 %</b>

<b>AT0000A1Z8Q3 Ausschütter EUR</b>	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (39.820,000 Anteile)	106,15
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2021 (entspricht rund 0,0244 Anteilen bei einem Rechenwert von 103,62)	2,5300
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (86.920,000 Anteile)	105,25
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	107,82
Nettoertrag pro Anteil	1,67
<b>Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr</b>	<b>1,57 %</b>

<b>AT0000A1LNU6 Thesaurierer EUR</b>	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (1.934.087,373 Anteile)	106,92
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2021 (entspricht rund 0,0062 Anteilen bei einem Rechenwert von 106,21)	0,6594
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (2.869.951,028 Anteile)	107,64
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	108,31
Nettoertrag pro Anteil	1,39
<b>Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr</b>	<b>1,30 %</b>

<b>AT0000A1Z8R1 Thesaurierer EUR</b>	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (0,000 Anteile)	107,09
Ausschüttung/Auszahlung	0,0000
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (0,000 Anteile)	108,48
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	-
Nettoertrag pro Anteil	-
<b>Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr</b>	<b>-</b>

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

Mieterträge	8.952.823,22	
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	5.002,50	
Leerstellungskosten	- 63.259,67	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 1.790.071,34	
Sonstige Aufwendungen	- 325.146,03	
Ertragsausgleich	318.726,99	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		<b>7.098.075,67</b>

**b. Aufwertungsgewinne**

Wertveränderung der Liegenschaften	7.112.542,50	
Sachverständigenhonorare	- 69.389,02	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 1.292.196,44	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 1.150.191,41	
Summe Aufwertungsgewinne		<b>4.600.765,63</b>

**c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne**

Zinsenerträge	1.231.244,98	
Depotgebühren	- 27.255,46	
Negative Habenzinsen	- 122.449,22	
Ertragsausgleich	106.256,85	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		<b>1.187.797,15</b>

**d. Aufwendungen**

Vergütung an die KAG	- 3.556.497,95	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 23.550,56	
Publizitätskosten	- 5.931,65	
Depotbankgebühren	- 515.541,84	
Ertragsausgleich	- 248.826,06	
Summe Aufwendungen		<b>- 4.350.348,06</b>
<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>8.536.290,39</b>

**3. Fondsergebnis**

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>8.536.290,39</b>
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
<b>Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)</b>		<b>1.790.071,34</b>
<b>Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen</b>		<b>- 513.363,63</b>
<b>20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)</b>		<b>1.150.191,41</b>
<b>Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses</b>		<b>- 2.530.021,70</b>
<b>Realisiertes Wertpapier-Kursergebnis inkl. Ertragsausgleich</b>		<b>- 1.439.117,70</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>6.994.050,11</b>

**4. Entwicklung des Fondsvermögens**

<b>Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>386.049.392,83</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>	<b>- 6.703.140,49</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>	<b>157.291.848,09</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	<b>6.994.050,11</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>543.632.150,54</b>

**5. Herkunft des Fondsergebnisses**

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	8.536.290,39
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.544.433,48
<b>Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis</b>	<b>11.080.723,87</b>

**6. Verwendung des Fondsergebnisses**

Ausschüttung am 15.12.2022 für 2.216.994,713	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1LNT8) zu je EUR 1,4800	3.281.152,18
Ausschüttung am 15.12.2022 für 86.920,000	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1Z8Q3) zu je EUR 1,8000	156.456,00
Auszahlung am 15.12.2022 für 2.869.951,028	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1LNU6) zu je EUR 0,4274	1.226.617,07
Wiederveranlagung für 2.869.951,028	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1LNU6) zu je EUR 0,9640	2.766.632,79
Auszahlung am 15.12.2022 für 0,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8R1) zu je EUR 0,0000	0,00
Wiederveranlagung für 0,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8R1) zu je EUR 0,0000	0,00
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	3.649.865,83
<b>Gesamtverwendung</b>	<b>11.080.723,87</b>

## Vermögensaufstellung zum 30. September 2022

	Verkehrswert per 30.09.2022 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>				
<b>Immobilien</b>				
<b>Österreich</b>				
1110 Wien, Csokorgasse 8/10	300.550,00	27.261,11	327.811,11	0,06
1110 Wien, Csokorgasse 8/12	236.550,00	22.139,71	258.689,71	0,05
1210 Wien, Angyalföldstraße 95/Hans-Czermak-Gasse 6	26.813.423,00	350.328,09	27.163.751,09	5,00
1210 Wien, Donaufelder Straße 95	9.317.500,00	652.260,74	9.969.760,74	1,83
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/4	261.400,00	25.150,48	286.550,48	0,05
1220 Wien, Sonnenallee 20	2) 44.950.000,00	285.765,33	45.235.765,33	8,32
1230 Wien, Breitenfurter Straße 235	5) 98.930.000,00	1.173.759,37	100.103.759,37	18,41
1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4	3) 11.273.000,00	156.322,50	11.429.322,50	2,10
1230 Wien, Lemböckgasse 61	4) 43.390.000,00	342.708,45	43.732.708,45	8,04
2401 Fischamend, Hainburger Straße 17-19	6) 10.345.000,00	345.650,88	10.690.650,88	1,97
5020 Salzburg, Strubergasse 24	11.695.000,00	362.525,51	12.057.525,51	2,22
8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c	46.519.500,00	1.517.926,59	48.037.426,59	8,84
8421 Wolfsberg, Im Schwarzautal 51a	9.933.000,00	1.114.659,84	11.047.659,84	2,03
		Summe	<u>320.341.381,60</u>	<u>58,93</u>
<b>Immobilien - Grundstücke im Zustand der Bebauung</b>				
<b>Österreich</b>				
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 12	70.322.500,00	4.278.875,21	74.601.375,21	13,72
5230 Mattighofen, Trattmannsbergstraße	15.555.000,00	1.243.641,06	16.798.641,06	3,09
		Summe	<u>91.400.016,27</u>	<u>16,81</u>
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		<u>411.741.397,87</u>	<u>75,74</u>
			<b>Sonstiger Netto- inventarwert in EUR</b>	
<b>GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 7)</b>				
<b>Österreich</b>				
ERSTE Immobilien Gamma GmbH			35.000,00	0,01
ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG			1.155.845,23	0,21
ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG			1.976.930,95	0,36
ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG			3.296.715,89	0,61
Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG			1.483.228,16	0,27
ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG			1.756.525,38	0,32
		Summe	<u>9.704.245,61</u>	<u>1,79</u>
	SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN		<u>9.704.245,61</u>	<u>1,79</u>



Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>WERTPAPIERVERMÖGEN</b>								
<b>Amtlich gehandelte Wertpapiere</b>								
<b>Anleihen auf Euro lautend</b>								
<b>Emissionsland Österreich</b>								
OESTERR. 12/22	AT0000A0U3T4	3,4	2.000	0	26.000	100,365	26.094.900,00	4,80
OESTERR. 13/23	AT0000A105W3	1,75	3.000	0	4.000	100,121	4.004.844,04	0,74
OESTERR. 16/23	AT0000A1PE50	0	2.000	0	18.000	98,870	17.796.600,00	3,27
OESTERREICH 19/24 MTN	AT0000A28KX7	0	5.000	0	6.000	96,700	5.801.976,00	1,07
OESTERREICH 20/23 MTN	AT0000A2EJZ6	0	2.000	0	25.000	99,335	24.833.750,00	4,57
Summe Emissionsland Österreich							78.532.070,04	14,45
Summe Anleihen auf Euro lautend							78.532.070,04	14,45
Summe Amtlich gehandelte Wertpapiere							78.532.070,04	14,45
<b>Investmentzertifikate</b>								
<b>Investmentzertifikate auf Euro lautend</b>								
<b>Emissionsland Österreich</b>								
K 2536 VT	AT0000A1PE27		150.000	0	487.000	95,170	46.347.790,00	8,53
Summe Emissionsland Österreich							46.347.790,00	8,53
Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend							46.347.790,00	8,53
Summe Investmentzertifikate							46.347.790,00	8,53
<b>In organisierte Märkte einbezogene Wertpapiere</b>								
<b>Anleihen auf Euro lautend</b>								
<b>Emissionsland Österreich</b>								
OESTERREICH 21/25 MTN	AT0000A2QRW0	0	5.000	0	5.000	94,901	4.745.050,05	0,87
Summe Emissionsland Österreich							4.745.050,05	0,87
Summe Anleihen auf Euro lautend							4.745.050,05	0,87
Summe In organisierte Märkte einbezogene Wertpapiere							4.745.050,05	0,87
SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN							129.624.910,09	23,84
							<b>Sonstiger Netto- inventarwert in EUR</b>	
<b>BANKGUTHABEN/-VERBINDLICHKEITEN</b>							28.384.172,36	5,22

	<b>Sonstiger Netto- inventarwert in EUR</b>	
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften	68.258.274,17	12,56
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	453.317,88	0,08
Forderungen gegenüber Notar	545.376,00	0,10
Kautionen	833.037,14	0,15
Mietabgrenzungen und -forderungen	364.432,67	0,07
Zinsenansprüche	829.643,84	0,15
SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>71.284.081,70</u>	<u>13,11</u>

<b>VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN</b>		
Baukostenbeiträge	-863.423,00	-0,16
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften	-68.258.274,17	-12,56
Kautionen	-833.037,14	-0,15
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	-344.049,28	-0,06
Sonstige Abgrenzungen	-24.900,84	0,00
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten	-2.767.436,07	-0,51
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen	-34.015.536,59	-6,26
SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	<u>-107.106.657,09</u>	<u>-19,70</u>

<b>FONDSVERMÖGEN</b>	<b>543.632.150,54</b>	<b>100,00</b>
----------------------	-----------------------	---------------

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	Stück	2.216.994,713
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	EUR	101,73
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	Stück	86.920,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	EUR	105,25
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	Stück	2.869.951,028
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	EUR	107,64
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	Stück	0,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	EUR	108,48

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG.
- 6) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG.
- 7) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 35 bis 38.

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

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

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

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

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

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge
<b>Amtlich gehandelte Wertpapiere</b>				
<b>Anleihen auf Euro lautend</b>				
<b>Emissionsland Österreich</b>				
ASFINAG 15/22 MTN	XS1291264775	0,625	0	7.000
AUSTRIA 11/22 MTN 144A	AT0000A0N9A0	3,650	2.000	27.000
AUSTRIA 17/22 MTN	AT0000A1XM92	0,000	2.000	28.000

Wien, am 20. Dezember 2022

ERSTE Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Günther Mandl

# Immobilienportfolio



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa Jochmann Ring 12
EZ:	2574 und 1407
Grundbuch:	O1103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1539 und 1528/4
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	11.509
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	16.487
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	in bau befindlich
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	17.12.2020
Zugangsstichtag:	01.02.2021
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	65.825.763,90
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	5.136.900,81
Gesamtkosten:	70.962.664,71
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	geplant 16.846
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 0/158
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	in bau befindlich
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	in bau befindlich
Deckungsgrad:	
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8, Top 10
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.243
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	73
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	276.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	34.141,83
Gesamtkosten:	310.241,83
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	73
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	276,49
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	61.242.515,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8/ Top 12
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	57
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	218.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	27.727,79
Gesamtkosten:	245.727,79
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	4.788,53
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	61.242.515,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Angyalföldstraße 97 / Hans-Czermak Gasse 6
EZ:	Baurechtseinlagezahl 7256 ob EZ 7181
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	324/6
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	5.160
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	9.178
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	21.12.2017
Zugangsstichtag:	22.12.2017
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	21.846.963,93
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	671.600,09
Gesamtkosten:	22.518.564,02
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	8.145
Geschäft:	1.033
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/55
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	35.547,19
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	50.259,03
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	24.244.333,48
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Donaufelder Straße 95
EZ:	Baurechtseinlagezahl 2171 ob EZ 2140
Grundbuch:	01603 Donauefeld
Grundstücksnummer:	1118/2
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.411
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.519
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	04.09.2020
Zugangsstichtag:	01.10.2020
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	8.506.810,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	816.331,81
Gesamtkosten:	9.323.141,81
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.519
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	82,6%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	696,67
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	8.920.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung





Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ruth- Brinkmann- Gasse 1, Stiege 4 Top 4
EZ:	Baurechtseinlagezahl 4586 ob EZ 4583
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	724/86, 724/93
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	83
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	29.09.2020
Zugangsstichtag:	30.09.2020
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	253.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	31.498,48
Gesamtkosten:	284.498,48
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	0,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	3.908,62
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	16.674.450,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Sonnenallee 20
EZ:	6475
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/75
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	4.041
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	11.493
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	01.12.2016
Zugangsstichtag:	22.12.2016
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	41.500.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	677.672,06
Gesamtkosten:	42.177.672,06
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Büro:	10.580
Lager:	913
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	45.975,88
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	47.154,35
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	39.091,73
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	35.577.527,62
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Breitenfurter Straße 235
EZ:	10041
Grundbuch:	01801 Atzgersdorf
Grundstücksnummer:	1003/24
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	8.677
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	13.796
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	30.11.2021
Zugangsstichtag:	16.12.2021
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	97.840.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.276.144,45
Gesamtkosten:	99.116.144,45
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Geschäft:	5.244
Sonstiges:	8.552
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	517,23
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	16.870,77
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	43.071.973,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Hilde-Spiel-Gasse 4
EZ:	1605
Grundbuch:	01805 Liesing
Grundstücksnummer:	203/5
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.215
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.234
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	29.11.2017
Zugangsstichtag:	16.04.2018
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	10.290.266,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	282.556,20
Gesamtkosten:	10.572.822,50
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	3.225
Büro:	9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/30
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	26,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	28.496,67
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	72.250,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	11.625,50
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	9.570.324,81
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 61
EZ:	1394
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/5
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	6.756
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	13.072
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	14.01.2019
Zugangsstichtag:	04.02.2019
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	37.745.708,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	541.485,28
Gesamtkosten:	38.287.193,28
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Geschäft:	607
Büro:	11.772
Lager:	511
Sonstiges:	182
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	51/84
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,1%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	203.641,64
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	268.800,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	23.528,94
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	37.714.615,02
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	2401
Ort:	Fischamend
Adresse:	Hainburger Straße 17+19
EZ:	Baurechtseinlagezahl 1344 ob EZ 1284
Grundbuch:	05204 Fischamend Markt
Grundstücksnummer:	283
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	5.911
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	5.237
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	30.03.2020
Zugangsstichtag:	02.11.2020
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	10.027.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	428.194,37
Gesamtkosten:	10.455.694,37
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	5.237
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	36.750,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	6.757,50
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	12.930.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	DCF-Verfahren
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Strubergasse 24
EZ:	30691
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	3352/11
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.877
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.232
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	12.07.2016
Zugangsstichtag:	04.10.2016
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	10.650.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	906.189,69
Gesamtkosten:	11.556.189,69
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Büro:	3.152
Lager:	80
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	79,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	3.443,27
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.250,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	11.635,56
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	11.266.569,45
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	5230
Ort:	Mattighofen
Adresse:	Trattmannsbergstraße
EZ:	1845
Grundbuch:	40117 Mattighofen
Grundstücksnummer:	354/2
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	6.759
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	4.039
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	in Bau befindlich
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	11.07.2022
Zugangsstichtag:	01.08.2022
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	15.403.308,00
Umbaukosten:	
Nebenkosten:	1.265.818,00
Gesamtkosten:	16.669.126,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	geplant 4.039
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 73/83
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	in Baubefindlich
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung





Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Waagner-Biro-Straße 106, 106a, 106b, 106c
EZ:	2191
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1184/14
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	9.864
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	19.645
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	21.08.2019
Zugangsstichtag:	02.09.2019
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	46.427.452,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.196.034,00
Gesamtkosten:	48.623.486,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	14.684
Geschäft:	961
Sonstiges:	4.000
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/245
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	42,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	334.700,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	3.333,33
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	37.000.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at).

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	8421
Ort:	Wolfsberg
Adresse:	Im Schwarzaual 51a
EZ:	57 bzw. 1516
Grundbuch:	62321 Schwarzau bzw. 62320 St. Stefan im Rosental
Grundstücksnummer:	340/2, 350/3, 367/2, 370/2 bzw. 3681/2
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	12.345
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	2021
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	24.08.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	9.880.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.115.576,00
Gesamtkosten:	10.995.576,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	4.827
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	160/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	10.000.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

## Grundstücksgesellschaften

### ERSTE Immobilien Gamma GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Gesellschafter:

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

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 0,00	EUR 0,00
Umlaufvermögen	EUR 37.409,80	EUR 37.409,80
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 2.409,80	EUR 2.409,80

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

### ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 457023v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 44.950.000,00	EUR 44.950.000,00
Umlaufvermögen	EUR 3.383.061,29	EUR 3.383.061,29
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 86.345,40	EUR 86.345,40
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 12.522.350,07	EUR 12.522.350,07

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

---

## ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

---

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

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470155f

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 2.368.510,76

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	11.273.000,00	EUR 11.273.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.294.530,42	EUR 1.294.530,42
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	138.685,19	EUR 138.685,19
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.352.576,66	EUR 4.352.576,66

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

### **ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG**

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 482085z

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 20.510.888,51

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	43.390.000,00	EUR 43.390.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.279.900,28	EUR 2.279.900,28
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	302.969,33	EUR 302.969,33
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	14.735.028,45	EUR 14.735.028,45

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 481365s

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 50.000,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 1.059.231,00

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	10.345.000,00	EUR 10.345.000,00
Umlaufvermögen	EUR	2.178.029,38	EUR 2.178.029,38
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	694.801,22	EUR 694.801,22
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.471.037,38	EUR 4.471.037,38

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

**ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG**

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 472877h

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS) EUR 100,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 64.658.983,83

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

<b>Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht</b>			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	98.930.000,00	EUR 98.930.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.851.590,22	EUR 1.851.590,22
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	95.064,84	EUR 95.064,84
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	32.177.281,61	EUR 32.177.281,61

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

## Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS R01 (A)	30.09.2022			AT0000A1LNT8
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Fondsergebnis der Meldeperiode</b>				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,1554	-0,1554	-0,1554	-0,1554
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,4892	1,4892	1,4892	1,4892
<b>Zuzüglich</b>				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,1554	0,1554	0,1554	0,1554
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Abzüglich</b>				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0008	0,0008
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>Steuerpflichtige Einkünfte 3)</b>	<b>1,4895</b>	<b>1,4895</b>	<b>1,4887</b>	<b>1,4887</b>
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,4895	1,4895		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,4887	1,4887
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				1,4887
<b>Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen</b>	<b>1,4800</b>	<b>1,4800</b>	<b>1,4800</b>	<b>1,4800</b>
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-0,1462	-0,1462	-0,1462	-0,1462
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,4800	1,4800	1,4800	1,4800
<b>Korrekturbeträge 2)</b>				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,4892	1,4892	1,4892	1,4900
Korrekturbetrag Ausschüttungen	1,4800	1,4800	1,4800	1,4800
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

## ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

<b>Begünstigte Beteiligungserträge</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0008	0,0008	0,0008	0,0008
<b>Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen</b>				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,6189	0,6189	0,6189	0,6189
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,8698	0,8698	0,8698	0,8698
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,4887	1,4887	1,4887	1,4887
<b>KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
<b>KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)</b>	<b>0,4094</b>	<b>0,4094</b>	<b>0,4094</b>	<b>0,4094</b>
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4094	0,4094	0,4094	0,4094

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

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

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

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



ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS D01 (A)		30.09.2022		AT0000A1Z8Q3	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Fondsergebnis der Meldeperiode</b>					
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,1157	-0,1157	-0,1157	-0,1157	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,8079	1,8079	1,8079	1,8079	
<b>Zuzüglich</b>					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004	
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000	
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Abzüglich</b>					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerfreie Dividenden</b>					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0010	0,0010	
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000	
<b>Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge</b>					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000	
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerpflichtige Einkünfte 3)</b>	<b>1,8083</b>	<b>1,8083</b>	<b>1,8073</b>	<b>1,8073</b>	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,8083	1,8083			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,8073	1,8073	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				1,8073	
<b>Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen</b>	<b>1,8000</b>	<b>1,8000</b>	<b>1,8000</b>	<b>1,8000</b>	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-0,1079	-0,1079	-0,1079	-0,1079	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,8000	1,8000	1,8000	1,8000	
<b>Korrekturbeträge 2)</b>					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,8079	1,8079	1,8079	1,8089	
Korrekturbetrag Ausschüttungen	1,8000	1,8000	1,8000	1,8000	
<b>Anrechenbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Rückerstattbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	

## ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

<b>Begünstigte Beteiligungserträge</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
<b>Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen</b>				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,8804	0,8804	0,8804	0,8804
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,9269	0,9269	0,9269	0,9269
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,8073	1,8073	1,8073	1,8073
<b>KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
<b>KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)</b>	<b>0,4970</b>	<b>0,4970</b>	<b>0,4970</b>	<b>0,4970</b>
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4970	0,4970	0,4970	0,4970

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

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

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

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

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS R01 (T)		30.09.2022		AT0000A1LNU6	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Fondsergebnis der Meldeperiode</b>					
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,1632	-0,1632	-0,1632	-0,1632	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,5546	1,5546	1,5546	1,5546	
<b>Zuzüglich</b>					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004	
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000	
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,1632	0,1632	0,1632	0,1632	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Abzüglich</b>					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerfreie Dividenden</b>					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0009	0,0009	
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000	
<b>Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge</b>					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000	
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerpflichtige Einkünfte 3)</b>	<b>1,5550</b>	<b>1,5550</b>	<b>1,5541</b>	<b>1,5541</b>	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,5550	1,5550			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,5541	1,5541	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				1,5541	
<b>Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,9640	0,9640	0,9640	0,9640	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,4274	0,4274	0,4274	0,4274	
<b>Korrekturbeträge 2)</b>					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,5546	1,5546	1,5546	1,5554	
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,4274	0,4274	0,4274	0,4274	
<b>Anrechenbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Rückerstattbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	

## ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

<b>Begünstigte Beteiligungserträge</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0009	0,0009	0,0009	0,0009
<b>Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen</b>				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,6510	0,6510	0,6510	0,6510
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,9031	0,9031	0,9031	0,9031
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,5541	1,5541	1,5541	1,5541
<b>KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)</b>				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
<b>KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>	<b>0,4274</b>
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4274	0,4274	0,4274	0,4274

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

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

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

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

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS D01 (T)		30.09.2022		AT0000A1Z8R1	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Fondsergebnis der Meldeperiode</b>					
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Zuzüglich</b>					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000	
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Abzüglich</b>					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerfreie Dividenden</b>					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0000	0,0000	
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000	
<b>Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge</b>					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000	
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Steuerpflichtige Einkünfte 3)</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000	
<b>Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Korrekturbeträge 2)</b>					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Anrechenbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
<b>Rückerstattbare Quellensteuern aus</b>					
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	

## ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

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

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

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

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

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

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Rechenschaftsbericht

### Prüfungsurteil

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

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS  
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30.09.2022, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30.09.2022 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Rechenschaftsbericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG iVm AIFMG, für das am 30.09.2021 endende Rechnungsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Rechenschaftsbericht am 22.12.2021 abgegeben hat.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

### Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Rechenschaftsbericht oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht**

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

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

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts**

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

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

Darüber hinaus gilt:

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



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

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

Wien  
20.12.2022

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter  
Wirtschaftsprüfer

## Informationsangaben für Anleger gemäß § 21 AIFMG

### Berechnung des Gesamtrisikos

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

Die Berechnung des Gesamtrisikos erfolgt nach dem Commitment Approach.

Der höchste Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr: 116,69 %

### Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	116,69 % am 04.10.2021
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	115,73 % am 01.10.2021
Maximaler Wert	300 %

### Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitung der Risikolimits.

### Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

## Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

### Angaben gemäß Art 11 Abs 1a) der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung):

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS bewirbt und fördert in seiner Anlagestrategie ökologische und soziale Merkmale. Nachfolgend wird beschrieben, inwieweit diese Merkmale im Rechnungsjahr vom 1.10.2021 bis 30.9.2022 („**Rechnungsjahr**“) des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erfüllt wurden:

#### I. Immobilienveranlagung

##### Nutzungsart:

Im Rechnungsjahr wurde überwiegend in Immobilien mit sozialen Aspekten, wie die Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte), Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen, Hotels), spezieller sozialer Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime) öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen) investiert. Industrieanlagen und Lagerhallen wurden für den Fonds nicht angekauft.

Das gesamte Immobilienportfolio des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS („**Immobilienportfolio**“) setzte sich zum Stichtag 30.09.2022 überwiegend aus Immobilien mit sozialen Aspekten, wie Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte), Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen, Hotels), spezieller sozialer Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime) öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen) zusammen. Industrieanlagen und Lagerhallen sind nicht Teil des Immobilienportfolios.

##### Mieterauswahl:

An MieterInnen und NutzerInnen, die primär in unethischen Geschäftsfeldern tätig sind (wie z.B. Rüstungsunternehmen, Glückspielunternehmen und Waffenhändler), wurde im Rechnungsjahr nicht vermietet.

Zum Stichtag 30.09.2022 gab es im Immobilienportfolio keine Vermietung an MieterInnen und NutzerInnen, die primär in unethischen Geschäftsfeldern tätig sind (wie z.B. Rüstungsunternehmen, Glückspielunternehmen und Waffenhändler).

##### Nachhaltigkeitsrating:

Sämtliche im Rechnungsjahr erworbene Immobilien haben ein positives, internes Nachhaltigkeitsrating (sehr gute (1) bis durchschnittliche (3) Bewertung gemäß Nachhaltigkeitsratings-Skala (1-6)) erreicht.

Zum Stichtag 30.09.2022 haben sämtliche Immobilien im Immobilienportfolio ein positives, internes Nachhaltigkeitsrating (sehr gute (1) bis durchschnittliche (3) Bewertung gemäß Nachhaltigkeitsratings-Skala (1-6)) erreicht.

##### klima:aktiv Zertifizierungen:

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat im Rechenjahr ausschließlich Immobilien erworben, die zumindest die klima:aktiv-Basis-Kriterien erfüllen bzw. bei Projekten (Immobilien im Errichtungsstadium) mit Fertigstellung erfüllen werden.

Im Rechenjahr haben darüber hinaus drei Immobilien aus dem Immobilienportfolio, die sich schon vor dem 01.10.2021 im Immobilienportfolio befunden haben, eine klima:aktiv Zertifizierung erhalten.

Es gibt verschiedene klima:aktiv Gebäudestandards (Gold, Silber und Bronze). Im Immobilienportfolio erfüllen zum Stichtag 30.09.2022, gemessen am Immobilienvermögen des Immobilienportfolios, ca. 17% den Kriterienkatalog für Gütegrad Gold, 8% den Kriterienkatalog für Gütegrad Silber und 50% den Kriterienkatalog für Gütegrad Bronze. Die verbleibenden 25% sind aufgrund ihrer Natur nicht zertifizierbar (einzelne Wohnungen) oder noch nicht zertifiziert (Gebäude vor Fertigstellung).

### Österreichisches Umweltzeichen:

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS war im Rechnungsjahr und ist weiterhin Träger des Zertifikats „das Österreichische Umweltzeichen“. Diese Zertifizierung hinsichtlich aktuellen Nachhaltigkeitsstandards am Finanzmarkt wird jährlich einer Revision durch einen unabhängigen, externen Prüfer unterzogen.

### **II. Liquiditätsanlagen**

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat ausschließlich Wertpapiere, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsrating den Mindestanforderungen gem. Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 entsprechen und demnach als investierbar klassifiziert sind. In Unternehmen, die geächtete und kontroverse Waffen produzieren, bzw. mit geächteten und/oder kontroversen Waffen handeln wurde im Rechenjahr nicht investiert. Ebenso wenig in Unternehmen, bei denen schwerwiegende Menschenrechts- oder Arbeitsrechtsverstöße identifiziert wurden, sowie Unternehmen, die Kinderarbeit zulassen.

### **Angaben gemäß Art 5 und 6 der Verordnung (EU) 2020/852 (Taxonomie-Verordnung):**

Die Investitionen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments liegen keine zuverlässigen, mit den EU-Kriterien konsistente Daten gängiger Anbieter für die Berechnung des Umfangs der Wertpapier- sowie Immobilien-Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten iSd Art 3 der Taxonomie-Verordnung vor. Insbesondere im Bereich der Investitionen in Immobilien ist die Datenbeschaffung auf Ebene der einzelnen Objekte und Projekte (Immobilien) aktuell eine besondere Herausforderung. Zu diesem Zweck hat die ImmoKAG im Herbst 2021 eine ständige Arbeitsgruppe mit regelmäßigen Arbeitsterminen aufgesetzt, im Rahmen der ein Team aus ImmoKAG-Mitarbeitern aus allen relevanten Abteilungen mit der Einholung, Validierung, Aufbereitung und Qualitätssicherung aller Daten befasst ist, die zur Prüfung sowohl der Taxonomiefähigkeit als auch Taxonomiekompatibilität erforderlich sind. Dieses Projekt wird mit allem Nachdruck und Unterstützung der Geschäftsführung betrieben und soll im Jahr 2023, so rasch als vor dem Hintergrund der Datenlage darstellbar, finalisiert werden.

Aus diesem Grund können aktuell keine Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Investitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie-Verordnung bzw. der dort definierten Umweltziele einzustufen sind. Die aktuelle Taxonomiequote ist daher bedingt durch den Mangel der zur Berechnung erforderlichen Daten mit 0% anzugeben.

Bedingt durch den Mangel an reliablen, validen Daten können auch Einzelheiten zu den Anteilen der in Art 16 beziehungsweise Art 10 Abs 2 der Taxonomie-Verordnung genannten ermöglichenden Tätigkeiten und der Übergangstätigkeiten aktuell ebenfalls nicht angegeben werden.

In der Taxonomie-Verordnung ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt. Dieser legt fest, dass Taxonomie-konforme Investitionen die Ziele der Taxonomie-Verordnung nicht erheblich beeinträchtigen dürfen. Hierzu sind spezifische EU-Kriterien definiert.

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

# Fondsbestimmungen

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

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

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

## Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

## Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

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

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

## Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und –grundsätze

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

### Anlagegrundsätze und Anlageziele

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

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

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

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

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

Die Veranlagung in Immobilien erfolgt überwiegend in solchen mit

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

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

Der Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

### Veranlagungsinstrumente

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

### Immobilien

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

Nachstehende in Österreich belegene Vermögenswerte dürfen unter Bedachtnahme auf die in oben angeführten Gesetzesstellen definierten Kriterien erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

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

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

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

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

### Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

### Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 (7) ImmoInvFG; sowie jeweils nach Maßgabe des § 217 ABGB;
2. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1 und 3 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
3. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
4. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 3 zu halten.

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

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

#### **Pensionsgeschäfte**

Nicht anwendbar.

#### **Wertpapierleihe**

Nicht anwendbar.

#### **Derivative Instrumente**

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung der Vermögensgegenstände erworben werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Risiko-Messmethode des Immobilienfonds**

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

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

#### **Kreditaufnahme**

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

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

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

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

### **Kurzfristige Kredite**

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

### **Hebelfinanzierung gemäß AIFMG**

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

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

### **Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards**

#### **Rechnungslegung**

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

#### **Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften**

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

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

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

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

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

#### **Bewertung liquider Vermögenswerte**

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

#### **Berechnungsmethode NAV**

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

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



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

#### **Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

##### **Ausgabe und Ausgabeaufschlag**

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 2,0 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlages vorzunehmen. Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

##### **Rücknahme und Rücknahmeabschlag**

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

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

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

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

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

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

#### **Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorscheurechnung**

##### **Rechnungsjahr**

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

##### **Grundsätze der Vorscheurechnung**

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

#### **Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung**

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

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

##### **Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)**

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

##### **Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

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

### **Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr**

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von bis zu 0,75 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

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

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

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

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

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

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

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

### **Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger**

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

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

## **Anhang**

### **Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten**

(Version September 2018)

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

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

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

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

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

[https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma\\_registers\\_upreg](https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg)<sup>1</sup>

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

- |        |           |                                    |
|--------|-----------|------------------------------------|
| 1.2.1. | Luxemburg | Euro MTF Luxemburg                 |
| 1.2.2. | Schweiz   | SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG |

##### **1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte in der EU:**

- |        |                |   |
|--------|----------------|---|
| 1.3.1. | Großbritannien | London Stock Exchange Alternative Investment Market (AIM) |
|--------|----------------|---|

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

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

**2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR**

2.1.	Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Montenegro:	Podgorica
2.3.	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
2.4.	Serbien:	Belgrad
2.5.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

**3. Börsen in außereuropäischen Ländern**

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbai
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12.	Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.13.	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14.	Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15.	Mexiko:	Mexiko City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24.	Venezuela:	Caracas
3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

**4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

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

**5. Börsen mit Futures und Options Märkten**

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

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

#### **Hinweis bezüglich verwendeter Daten**

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

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

#### **Wichtige rechtliche Hinweise:**

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 die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht.

Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem interessierten Anleger 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 dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien

[www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at)