

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Halbjahresbericht 2008
(Rumpfhalfjahr vom 2.5.2008 bis 31.10.2008)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft.....	2
Entwicklung des Fonds	3
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	4
Vergleichende Übersicht (in EURO).....	4
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	5
1. Wertentwicklung des Rumpfhjahres (Fonds-Performance)	5
2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG.....	5
3. Fondsergebnis.....	6
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	6
Vermögensaufstellung zum 30. September 2008	7
Immobilienportfolio	8

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien Telefon: 050100-27808 , Telefax: 050100-927808 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	IMMORENT Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 55,00 %; ab 06.05.2008: 36,00 %) ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m. b. H. (bis 05.05.2008: 30,00 %; ab 06.05.2008: 26,00 %) Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 15,00 %; ab 06.05.2008: 11,50 %) WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group (ab 06.05.2008: 15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (ab 06.05.2008: 11,50 %)
Aufsichtsrat	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Christian Ahlfeld DI Dr. Gerald Antonitsch Dr. Reinhilde Brunner Kamil Kosman (seit 13.06.2008) Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Richard Wilkinson (bis 12.06.2008)
Geschäftsführer	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
Prokuristen	Mag. Andrea Besenhofer Mag. Jürgen Singer
Staatskommissäre	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
Prüfer	Eidos Deloitte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH
Depotbank	Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (bis 8.8.2008) Erste Group Bank AG (ab 9.8.2008)

Sehr geehrte(r) Anteilsinhaber(in),

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG über das Rumpfhalbjahr vom 2. Mai 2008 bis 31. Oktober 2008 vorzulegen.

Entwicklung des Fonds

Entwicklung des Immobilienmarktes

Im Zuge der Entwicklungen am Finanzsektor ging das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt deutlich zurück. Liegenschaften in guten Lagen werden in den aktuellen Ländern unseres Portfolios nach wie vor zu stabilen Preisen gehandelt, wenngleich auch hier Anzahl und Volumina erheblich gesunken sind. Objekte in schlechteren Lagen werden dagegen nur mehr mit entsprechenden Preisabschlägen übertragen.

Vorschau bis 30.04.2009

Um die geplante Zielassetallocation zu erreichen, soll der Schwerpunkt bevorstehender Investitionen im Bereich Wohnen liegen.

Auf Basis der bestehenden Mietverträge wird im laufenden Rechnungsjahr mit Mietzinseinnahmen in Höhe von EUR 1,29 Mio. gerechnet, Ausfälle sind hier keine zu erwarten.

Die bestehende Refinanzierung, welche im Zuge des Erwerbs der beiden Berliner Liegenschaften aufgenommen wurde, wird nach Maßgabe des Nettomittelzuflusses wieder rückgeführt.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	31. Oktober 2008	
	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	23,98	110,02
sonstige Vermögenswerte	0,11	0,50
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 2,29	- 10,53
Fondsvermögen	21,79	100,00

Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wertent- wicklung in Prozent
		Errechneter Wert je Anteil	Aus- schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 13 InvFG	
2008 1)	21.792.051,45	103,31	--	103,31	--	--	+ 3,31

1) Rumpfhalfjahr vom 2. Mai 2008 bis zum 31. Oktober 2008.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rumpfhalfjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rumpfhalfjahres	100,00	100,00
Ausschüttung (entspricht rd. 0,0000 Anteilen)	0,00	
Auszahlung (entspricht rd. 0,0000 Anteilen)		0,00
Anteilswert am Ende des Rumpfhalfjahres	103,31	103,31
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	103,31	103,31
Nettoertrag pro Anteil	3,31	3,31
Wertentwicklung eines Anteiles im Rumpfhalfjahr	3,31 %	3,31 %

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	591.900,85
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 101.738,00
Fremdfinanzierungsaufwand	- 25.586,82

Summe Bewirtschaftungsgewinne

464.576,03

b. Aufwertungsgewinne

Aufwertungsgewinne	288.000,00
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 73.011,19
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 42.997,76

Summe Aufwertungsgewinne

171.991,05

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	28.860,83
---------------	-----------

Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

28.860,83

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 104.266,76
Depotbankgebühren	- 10.747,37

Summe Aufwendungen

- **115.014,13**

e. Ertragsausgleich

1.187,43

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt

551.601,21

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	551.601,21
(die Ableitung des Halbjahresgewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	101.738,00
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)	42.997,76
Fondsergebnis gesamt	696.336,97

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rumpfhalbjahres 1)	0,00
Ausschüttung/Auszahlung	
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile)	0,00
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile)	0,00
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	21.095.714,48
Fondsergebnis gesamt	696.336,97
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	
Fondsvermögen am Ende des Rumpfhalbjahres 2)	21.792.051,45

1) Anteilsulauf zu Beginn des Rumpfhalbjahres: 0 Ausschüttungsanteile und 0 Thesaurierungsanteile.

2) Anteilsulauf am Ende des Rumpfhalbjahres: 146.845 Ausschüttungsanteile und 64.100 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 31. Oktober 2008

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Tageswert / Schätzwert per 31.10.2008 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN			
OESTERREICH			
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.140.000,00	87,83
	Summe	<u>19.140.000,00</u>	<u>87,83</u>
DEUTSCHLAND			
13347 Berlin, Amsterdamerstr. 13 / Malplaquetstr. 27	1.950.000,00	2.065.000,00	9,48
13347 Berlin, Brüsselerstr. 34	1.220.000,00	1.225.000,00	5,62
	Summe	<u>3.290.000,00</u>	<u>15,10</u>
Summe Schätzwerte Immobilienvermögen		<u>22.430.000,00</u>	<u>102,93</u>
Anschaffungsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		1.546.484,81	7,10
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	<u>23.976.484,81</u>	<u>110,02</u>
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE			
Mietabgrenzungen und -forderungen		109.387,00	0,50
	SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>109.387,00</u>	<u>0,50</u>
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT		24.085.871,81	110,53
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN			
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten		- 21.005,01	- 0,10
Zinsenabgrenzung		- 7.752,39	- 0,04
Bankverbindlichkeiten		- 2.265.062,96	- 10,39
	SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>- 2.293.820,36</u>	<u>- 10,53</u>
FONDSVERMÖGEN		21.792.051,45	100,00

UMLAUFEDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	146.845
UMLAUFEDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	64.100
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	103,31
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	103,31

Wien, im Dezember 2008

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Gschiegl

Mag. Karl

Immobilienportfolio

Österreich - 1020 Wien, Obere-Donau-Straße 17-19

Beidem Objekt handelt es sich um eine architektonisch markante Liegenschaft am Wiener Donaukanal, welches ursprünglich als Sitz der Militärverwaltung diente. Das Objekt wurde zu Beginn der 90er Jahre generalsaniert und flächenmäßig erweitert. Durch die fußläufig in wenigen Minuten erreichbare U-Bahn ist die Verbindung ins Stadtzentrum optimal gewährleistet.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	1020 Wien, Obere-Donau-Straße 17-19 01657 Leopoldstadt 5920 548/9 Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	3.413 m ² 9.490 m ² Büroflächen (inkl. Lager im Untergeschoss)
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1864-69/1992
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	27.02.2008 / 02.05.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.972.000,- EUR 1.353.596,- EUR 20.325.596,-
f)	Vermietbare Fläche:	9.490 m ² 48 Garagenplätze
g)	Vermietungsstatus:	100% (Büro)
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Direkte Bezahlung durch die Mieter.
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 30.000,- (für den Zeitraum ab Übergabe bis 30.04.2009)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Denkmalschutz
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 25.516.303,- Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**Deutschland – 13347 Berlin,
Amsterdamer Straße 13/Malplaquetstraße 27**

Das Wohnhaus liegt im Berliner Verwaltungsbezirk Wedding und ist an der als begrünten Platz ausgestalteten Kreuzung Amsterdamer Straße und Malplaquetstraße gelegen. Die Umgebung ist nahversorgungsmäßig optimal erschlossen und verfügt über zwei U-Bahnanschlüsse in fußläufiger Entfernung.

Das Objekt verfügt über rd. 2.387 m² vermietbare Fläche welche sich in 28 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten gliedert.



a)	Lage:	13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13/ Malplaquetstraße 27
	Grundbuch:	Berlin Wedding
	Einlagezahl:	8446
	Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 452
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	815 m ²
	Gesamtnutzfläche:	2.387 m ²
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/2007
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 1.950.000,-
	Nebenkosten:	EUR 158.500,-
	Gesamt:	EUR 2.108.500,-
f)	Vermietbare Fläche:	1.935 m ² Wohn- und 452 m ² Geschäftsfläche
g)	Vermietungsstatus:	97,1% (Wohnungen, Gewerbe) Leerstehung: 1 Wohnung
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 11.500,- (für den Zeitraum ab Übergabe bis 30.04.2009)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 5,8 Mio, vorläufige Deckung vorbehaltlich Schätzung des Neubauwertes Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**Deutschland – 13353 Berlin,
Brüsseler Straße 34**

Bei dem Objekt handelt es sich ein typisches Berliner Zinshaus der Jahrhundertwende mit Vorderhaus, Hinterhaus und begrüntem Innenhof. Es ist im Verwaltungsbezirk Wedding in einer Nebenstraße gelegen und verfügt über zwei U-Bahnlinien in unmittelbarer Nähe.

Die Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von rd. 1.620 m², welche in 25 Wohneinheiten und 1 Lagereinheit unterteilt ist, von welchen die straßenseitig gelegenen Wohnungen allesamt über Balkone verfügen.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	13353 Berlin, Brüsseler Straße 34 Berlin Wedding 15409 Flur 20, Flurstück 360 Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	734 m ² 1.620 m ²
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/2000
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 1.220.000,- EUR 107.400,- EUR 1.327.400,-
f)	Vermietbare Fläche:	1.587 m ² Wohn- und 34 m ² Lagerfläche
g)	Vermietungsstatus:	92% (Wohnungen, Lager) Leerstehungen: 2 Wohnungen
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 22.400,- (für den Zeitraum ab Übergabe bis 30.04.2009)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3,5 Mio, vorläufige Deckung vorbehaltlich Schätzung des Neubauwertes Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren