

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmolnFG

Rechenschaftsbericht 2016/17
(Rechnungsjahr vom 1.5.2016 bis 30.4.2017)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft.....	2
Vorwort	3
Entwicklung des Fonds	4
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	6
Vergleichende Übersicht (in EURO).....	6
Ausschüttung/Auszahlung	6
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	7
1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance).....	7
2. Gewinn gemäß § 14 ImmolnFG	7
3. Fondsergebnis	8
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	9
5. Herkunft des Fondsergebnisses	9
6. Verwendung des Fondsergebnisses	9
Vermögensaufstellung zum 30. April 2017	10
Immobilienportfolio	14
Grundstücksgesellschaften.....	91
Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen	98
Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen	100
Bestätigungsvermerk	102
Informationsangaben für Anleger gemäß § 21 AIFMG	104
Fondsbestimmungen.....	105
Anhang	110

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Am Belvedere 1, A-1100 Wien Telefon: 050100-27886 , Telefax: 050100-927886 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Group Immorent AG (36,00 %) Erste Asset Management GmbH (37,50%) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (11,50 %)
Aufsichtsrat	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (2. Stellvertreter des Vorsitzenden) Richard Wilkinson (1. Stellvertreter des Vorsitzenden) MMag. Dr. Franz Knafl Dr. Josef Schmidinger (bis 03.11.2016) Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner Mag. (FH) Stephan de Giacomo
Geschäftsführer	Dr. Franz Gschiegel Mag. Peter Karl (CEO)
Prokuristen	Mag. Markus Brunner Mag. Brita Hombrecher (seit 15.09.2016) Mag. Thomas Puschnig
Staatskommissäre	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
Prüfer	KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Depotbank	Erste Group Bank AG

Angaben zur Vergütungspolitik:

Anzahl der Mitarbeiter (inkl. Geschäftsleitung): 24.

Gesamtsumme der an die Mitarbeiter (inkl. Geschäftsleitung) gezahlten Vergütungen: EUR 1.761.606, davon fixe Vergütung: EUR 1.495.417, davon variable Vergütung: EUR 266.190. Gesamtsumme der Vergütungen an Führungskräfte: EUR 845.946. Gesamtsumme der Vergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des ERSTE IMMOBILIENFONDS auswirkt: EUR 279.964.

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

Vorwort

Sehr geehrte Anteilsinhaberin,
Sehr geehrter Anteilsinhaber,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE IMMOBILIENFONDS!

Das Rechnungsjahr 2016/2017 des ERSTE IMMOBILIENFONDS stand ganz im Zeichen unserer erfolgreichen Ankaufsoffensive in Österreich und Deutschland. Gemäß der Investmentstrategie lag der Fokus auf dem Wohnbereich in Österreich. Angesichts des geringen Angebotes an fertig errichteten und vermieteten Objekten handelte es sich hierbei ausschließlich um Wohnprojekte. Neben Wien, Graz und Linz wurde erstmals auch in St. Pölten investiert. An dem neuen Standort hat sich in den letzten Jahren dank eines durchdachten Entwicklungskonzeptes viel getan. Eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum ist die Folge. Das Investment bildet einen weiteren soliden Baustein für unser breit aufgestelltes Wohnportfolio. Wir sind aber auch in der Hansestadt Hamburg weiterhin aktiv. Hier konnten wir das Portfolio vor Ort um ein fertig errichtetes und vermietetes Büroobjekt ausbauen.

Dank der zahlreichen Investments ist das Immobilienvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS auf rd. 1,2 Mrd. inkl. Nebenkosten angewachsen. Davon sind rd. 245 Mio. Euro in Wohnprojekte investiert. Diese liefern zwar erst nach einer Fertigstellungsdauer von rd. 2 Jahren Mieterträge, stellen jedoch gleichzeitig die Ankäufe der nächsten Jahre sicher.

Das Portfolio des ERSTE IMMOBILIENFONDS besteht aus 69 Bestandsimmobilien (fertig errichtete und vermietete Objekte) die laufend Mieterträge liefern. Daneben wird auch in 10¹⁾ in Bau bzw. in Planung befindliche Wohnprojekte investiert. Die Bauarbeiten schreiten wie vorgesehen voran. Fertiggestellt und übernommen werden diese noch im Jahr 2017 beziehungsweise in den darauf folgenden Jahren.

Auf dieser grundsoliden Basis werden wir in den nächsten Jahren ganz im Sinne der konservativen Investmentstrategie aufbauen. Die nächsten Wohnprojekte und Immobilien durchlaufen bereits den strengen Ankaufsprozess.

In seinem neunten Rechnungsjahr hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS eine Performance von rd. 1,6% und eine mögliche Ausschüttung von EUR 1,26 (inkl. KEST) je Anteil für Anleger erwirtschaftet.

- 1) Bei sieben Wohnprojekten wurden die Grundstücke bereits gekauft, die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Bei zwei Wohnprojekten wurde für das gesamte Projekt ein Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen. Bei einem Wohnprojekt wurde erst das Grundstück erworben.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Dr. Franz Gschieggl

Mag. Peter Karl

Wien, im 25. August 2017

Sehr geehrte(r) Anteilsinhaber(in),

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmolInvFG über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2016 bis 30. April 2017 vorzulegen.

Entwicklung des Fonds

ERSTE Immobilien KAG

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS wird von der im Jahr 2007 gegründeten ERSTE Immobilien KAG emittiert. Die ERSTE Immobilien KAG steht für die Konzeption von ertragssoliden und wertbeständigen Immobilien-Investments. Mit den Gesellschaftern Erste Asset Management GmbH, Erste Group Immorent AG sowie der S IMMO AG bündelt sie das Immobilien und Wertpapier know-how der Gruppe erfolgreich unter einem Dach. Als starker strategischer Partner ist auch die Vienna Insurance Group an der ERSTE Immobilien KAG beteiligt.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Überblick Immobilienportfolio

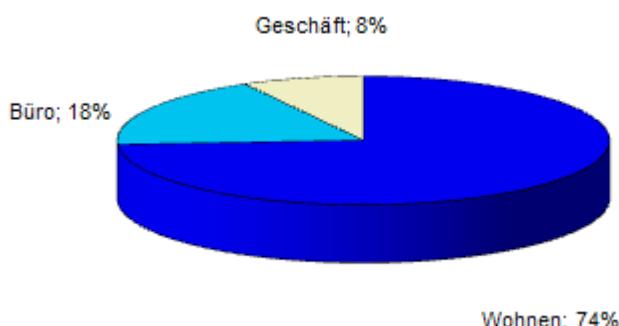
Stand: 30.04.2016

- Investitionen in den wirtschaftlich soliden Staaten Österreich und Deutschland
- Immobilienvermögen rd. EUR 1.231 Mio. (Verkehrswerte inkl. Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. EUR 1.618 Mio.- Immobilien in 8 Städten
 - o Österreich: Wien, Graz, Salzburg, Innsbruck, Bregenz, Linz, Klagenfurt, St. Pölten
 - o Deutschland: Hamburg
- 69 Bestandsobjekte
 - o Österreich: 56 Objekte
 - o Deutschland: 13 Objekte
- 10 Wohnprojekte in Bau¹⁾
- Nutzfläche insgesamt rd. 533.000 m²
- Durchschnittlicher Vermietungsgrad insgesamt rd. 91 %

1) Bei sieben Wohnprojekten wurden die Grundstücke bereits gekauft, die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Bei zwei Wohnprojekten wurde für das gesamte Projekt ein Kaufvertrag mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen. Bei einem Wohnprojekt wurde erst das Grundstück erworben.

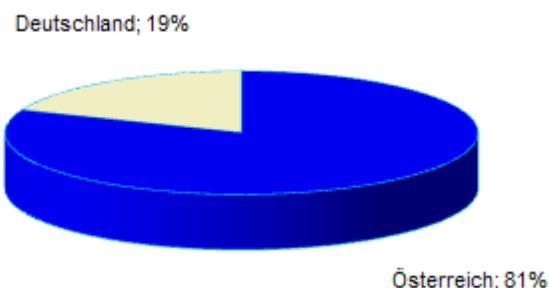
Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2017



Verteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2017

**Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode**

	Unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	EUR -	EUR -	EUR -
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 14.525.673,64	EUR -2.160.962,48	EUR 12.364.711,16

Ausblick

Das vergangene Jahr war unter anderem von einer immer weiter steigenden Nachfrage am Immobilienmarkt geprägt. Im laufenden Rechnungsjahr hat sich wenig daran geändert. Qualitätvoller Immobilienankauf bleibt daher weiterhin die Herausforderung für das Management. Denn am Markt werden für fertig errichtete und vermietete Objekte Preise verlangt die für den Fonds zu teuer sind. Angesichts dessen stehen schon seit längerem Wohnprojekte im Fokus, aber auch hier steigen die Preise zunehmend. Dies schränkt das Angebot an interessanten Investitionsobjekten deutlich ein und verlängert die Suche. Zudem dauert es bis zur Fertigstellung von Projekten und Erzielung von Erträgen rd. 2 Jahre. Unter Beibehaltung der konservativen Anlagestrategie mit dem eindeutigen Wohnfokus ist das verstärkte Investment in Wohnprojekte aktuell jedoch alternativlos. Parallel dazu hält die Niedrigstzinsphase an und wird uns wohl auch noch weiter begleiten. Vom Gesetz her ist die Haltung einer Liquiditätsquote (nicht in Immobilien veranlagte Gelder) von mindestens 10 % des Fondsvolumens (exkl. Erträge) vorgeschrieben. Die stabilen Zuflüsse führen aber zu darüber liegenden Geld-Beständen im Fonds. Die Veranlagung dieser Gelder bringt aber angesichts des Zinsniveaus keine oder nur minimalste Erträge. Die oben erwähnte aktuelle Situation am Immobilienmarkt und das niedrigste Zinsniveau werden auch weiterhin die Fondspartnerschaft beeinflussen. Angesichts der stabilen Zuflüsse hat das Management im Herbst 2016 entschieden, die Anteile am Fonds nur mehr im Rahmen eines vorher festgelegten Volumens (=Tranche) auszugeben. Rückgaben sind davon nicht betroffen und weiterhin möglich. Das Volumen der 1.Tranche beträgt rd. 75 Mio. Euro. Davon sind aktuell rd. 50 Mio. verkauft. Um diese Zuflüsse möglichst zeitnah investieren zu können bzw. um eine neue Tranche auflegen zu können prüft das Management laufend weitere Wohnprojekte und Immobilien für einen möglichen Ankauf.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. April 2017		30. April 2016	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	1.243,7	76,87	1.051,2	69,32
Wertpapiervermögen	-	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	656,0	40,55	638,6	42,11
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	281,8	17,42	173,4	11,43
Fondsvermögen	1.617,8	100,00	1.516,5	100,00

Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs-jahr	Fonds-vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wertent-wicklung in Prozent 1)
		Errechneter Wert je Anteil	Aus-schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 (1) ImmInvFG	
2011/12	375.764.116,90	106,48	3,22	112,41	2,75	0,66	+ 3,78 2)
2012/13	603.137.365,33	106,78	2,71	115,55	2,41	0,52	+ 3,39 2)
2013/14	806.319.979,38	106,80	2,11	118,03	1,91	0,42	+ 2,61
2014/15	1.100.479.349,66	107,81	2,17	121,10	2,10	0,34	+ 2,97
2015/16	1.516.519.382,26	107,21	1,12	122,55	1,0617	0,2167	+ 1,48
2016/17	1.617.808.170,35	107,75	1,2600	124,25	1,1310	0,3147	+ 1,56 2)

- 1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten bzw. ausgezahlten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag. Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.

Ausschüttung/Auszahlung

Für das Rechnungsjahr 2016/17 wird für die **Ausschüttungsanteile** eine Ausschüttung in der Höhe von EURO 1,2600 je Anteil, das sind bei 8.619.183 Ausschüttungsanteilen insgesamt EURO 10.860.170,38 vorgenommen.

Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der Höhe von EURO 0,2740 einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Die Ausschüttung wird am Montag, den 17. Juli 2017 bei der

Erste Group Bank AG, Wien

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Für die **Thesaurierungsanteile** werden für das Rechnungsjahr 2016/17 je Anteil EURO 1,1310 zur Wiederveranlagung verwendet, das sind bei 5.544.936 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 6.271.443,67.

Im Hinblick auf § 14 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes ist für Thesaurierungsanteile ein Betrag in der Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer (EURO 0,3147 je Anteil) auszuzahlen, das sind bei 5.544.936 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 1.744.991,23. Die Kapitalertragsteuer ist in dieser Höhe von den depotführenden Banken einzubehalten und abzuführen, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Auch die Auszahlung erfolgt am Montag, den 17. Juli 2017.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fonds-währung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungs-anteile	Thesaurierungs-anteile
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	107,21	122,55
Ausschüttung am 15.07.2016 (entspricht rd. 0,0105 Anteilen) 1)	1,1200	
Auszahlung am 15.07.2016 (entspricht rd. 0,0018 Anteilen) 1)		0,2167
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	107,75	124,25
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile	108,88	124,47
Nettoertrag pro Anteil	1,67	1,92
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr 2)	1,56 %	1,57 %

2. Gewinn gemäß § 14 ImmolInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	38.872.707,23
Leerstehungskosten	- 815.604,81
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 8.209.805,10
Ausländische Ertragsteuern	- 601.474,06
Sonstige Aufwendungen	- 424.159,35
Ertragsausgleich	<u>578.690,25</u>
Summe Bewirtschaftungsgewinne	29.400.354,16

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	12.364.711,16
Sachverständigenhonorare	- 300.669,62
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 6.150.725,14
Ausländische latente Ertragsteuern	- 481.281,58
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmolInvFG (vgl. Punkt 3)	<u>- 1.086.406,96</u>
Summe Aufwertungsgewinne	4.345.627,86

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	605.700,07
Negative Habenzinsen	- 164.930,15
Ertragsausgleich	<u>10.324,82</u>
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne	451.094,74

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 13.309.276,41
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung im Ausland	- 158.181,86
Publizitätskosten	- 5.900,58
Depotbankgebühren	- 1.578.490,94
Ertragsausgleich	- 298.277,07
Summe Aufwendungen	- 15.350.126,86
Gewinn gemäß § 14 ImmolnFG gesamt	18.846.949,90

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmolnFG gesamt	18.846.949,90
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmolnFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	8.209.805,10
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen	- 3.256.302,12
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmolnFG (vgl. Punkt 2.b)	1.086.406,96
Fondsergebnis gesamt	24.886.859,84

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres 3)	1.516.519.382,26
Ausschüttung/Auszahlung	
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.07.2016	- 9.505.891,52
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.07.2016	- 1.147.254,79
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 10.653.146,31
Fondsergebnis gesamt	87.055.074,56
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	24.886.859,84
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres 4)	1.617.808.170,35

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmolInvFG gesamt	18.846.949,90
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	32.451,24
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	18.879.401,14

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 17.07.2017 für 8.619.183	
Ausschüttungsanteile zu je EUR 1,2600	10.860.170,38
Auszahlung am 17.07.2017 für 5.544.936	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,3147	1.744.991,23
Wiederveranlagung für 5.544.936	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 1,1310	6.271.443,67
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	2.795,86
Gesamtverwendung	18.879.401,14

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

- 1) Rechenwert am 13.07.2016 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 106,33, für einen Thesaurierungsanteil EUR 122,61.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.
- 3) Anteilsumlauf zu Beginn des Rechnungsjahres: 8.278.712 Ausschüttungsanteile und 5.131.859 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsumlauf am Ende des Rechnungsjahres: 8.619.183 Ausschüttungsanteile und 5.544.936 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2017

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert 30.04.2017 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
Immobilien					
Österreich					
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	4.500.000,00	4.803.000,00	240.304,31	5.043.304,31	0,31
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	5.400.000,00	5.727.000,00	285.734,39	6.012.734,39	0,37
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	12.975.500,00	13.778.000,00	403.291,85	14.181.291,85	0,88
8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17	2) 14.409.907,07	14.515.470,00	385.993,22	14.901.463,22	0,92
8020 Graz, Friedhofgasse 17	4.670.000,00	4.845.000,00	265.692,05	5.110.692,05	0,32
8020 Graz, Oeverseegasse 20, 20a, 20b	11.300.000,00	11.330.000,00	615.040,00	11.945.040,00	0,74
8020 Graz, Zollgasse 3	5.950.000,00	6.230.000,00	206.919,80	6.436.919,80	0,40
8020 Graz, Zollgasse 5-11	9.400.000,00	9.560.000,00	353.279,69	9.913.279,69	0,61
8055 Graz, Mitterstraße 39-43	7.850.000,00	7.820.000,00	520.827,79	8.340.827,79	0,52
8020 Graz, Idlhofgasse 40	10.860.100,00	11.050.000,00	787.017,63	11.837.017,63	0,73
8020 Graz, Alte Poststraße 83 - 85	3) 12.885.085,02	13.276.710,00	246.194,02	13.522.904,02	0,84
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	10.297.500,00	219.802,88	10.517.302,88	0,65
4020 Linz, Lindengasse 4, 6	13.700.000,00	13.874.000,00	816.846,98	14.690.846,98	0,91
4020 Linz, Weingartshofstraße 33 - 35	16.640.000,00	17.256.500,00	414.494,51	17.670.994,51	1,09
4020 Linz, Wiener Straße 175	4) 16.383.600,00	16.593.390,00	301.318,09	16.894.708,09	1,04
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	4.030.000,00	4.870.000,00	123.836,72	4.993.836,72	0,31
5020 Salzburg, Schrannengasse 4	4.703.635,86	4.714.636,00	117.823,58	4.832.459,58	0,30
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	5) 21.000.000,00	20.168.811,00	180.533,20	20.349.344,20	1,26
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.230.000,00	134.054,48	19.364.054,48	1,20
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.971.500,00	72.641,84	3.044.141,84	0,19
1030 Wien, Markhofgasse 11-17	14.090.000,00	16.838.144,00	537.488,79	17.375.632,79	1,07
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	2.460.000,00	2.636.000,00	108.414,51	2.744.414,51	0,17
1050 Wien, Kohlgasse 44	3.150.000,00	3.421.000,00	137.745,01	3.558.745,01	0,22
1050 Wien, Krongasse 19	6.900.000,00	7.495.000,00	187.291,38	7.682.291,38	0,47
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	28.800.000,00	31.655.000,00	990.888,07	32.645.888,07	2,02
1060 Wien, Mollardgasse 21	16.875.000,00	14.619.000,00	670.914,60	15.289.914,60	0,95
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	3.350.000,00	3.500.000,00	145.366,92	3.645.366,92	0,23
1100 Wien, Herndlstraße 7	3.440.000,00	3.760.000,00	149.088,35	3.909.088,35	0,24
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	6.847.500,00	134.091,67	6.981.591,67	0,43
1100 Wien, Muhrengasse 53	2.400.000,00	2.710.000,00	74.572,98	2.784.572,98	0,17
1100 Wien, Otto-Probst-Straße 22-24	19.711.181,00	20.150.000,00	1.029.604,33	21.179.604,33	1,31
1100 Wien, Otto-Probst-Straße 32-34	22.267.244,00	22.800.000,00	1.162.859,37	23.962.859,37	1,48
1100 Wien, Otto-Probst-Straße 36-38	50.521.575,00	51.350.000,00	2.638.381,59	53.988.381,59	3,34
1110 Wien, Am Kanal 73A	37.250.000,00	41.145.000,00	1.194.918,67	42.339.918,67	2,62
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 46-54	24.000.000,00	28.830.500,00	704.424,66	29.534.924,66	1,83
1120 Wien, Aßmayergasse 66	3.100.000,00	3.984.425,00	49.507,61	4.033.932,61	0,25
1120 Wien, Bonygasse 14	2.900.000,00	3.346.000,00	63.510,36	3.409.510,36	0,21
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.940.000,00	128.628,72	5.068.628,72	0,31
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	14.400.000,00	15.582.000,00	390.130,36	15.972.130,36	0,99
1160 Wien, Musilplatz 15	3.400.000,00	3.883.500,00	147.414,01	4.030.914,01	0,25
1160 Wien, Seitenberggasse 61-67	6) 25.500.000,00	32.131.340,00	1.345.481,17	33.476.821,17	2,07
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	9.737.000,00	240.881,76	9.977.881,76	0,62
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	3.650.000,00	4.176.000,00	100.472,57	4.276.472,57	0,26
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.865.000,00	48.607,15	2.913.607,15	0,18
1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8	6) 4.690.000,00	5.689.589,00	257.959,91	5.947.548,91	0,37
1210 Wien, Brünner Straße 10	10.610.000,00	11.374.000,00	371.974,29	11.745.974,29	0,73
1210 Wien, Brünner Straße 219-221	39.200.000,00	40.050.000,00	1.950.025,82	42.000.025,82	2,60
1210 Wien, Fritz-Kandl-Gasse 1-3	6) 10.510.000,00	13.751.818,00	704.047,25	14.455.865,25	0,89
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10	7) 10.650.000,00	11.890.598,00	254.390,66	12.144.988,66	0,75
1210 Wien, Leopoldauer Straße 157 A	9.596.563,37	11.350.000,00	202.476,04	11.552.476,04	0,71

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert 30.04.2017 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	4.330.000,00	4.931.500,00	59.625,36	4.991.125,36	0,31
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 17-19	8.021.842,08	9.034.069,00	93.102,02	9.127.171,02	0,56
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 21-25	10.655.896,33	11.824.600,00	123.669,85	11.948.269,85	0,74
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 27-29	8.987.701,71	9.628.767,00	102.307,15	9.731.074,15	0,60
1220 Wien, Sonnenallee 47-51	25.784.844,32	29.468.460,00	301.554,83	29.770.014,83	1,84
Schenk-Danzinger-Gasse 12					
1220 Wien, Langobardenstraße 44	10.600.000,00	13.237.487,00	520.927,65	13.758.414,65	0,85
			Summe	747.559.206,47	46,21

Deutschland

20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61/Robert-Koch-Str. 36	11.870.000,00	14.100.000,00	499.394,41	14.599.394,41	0,90
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	11.756.500,00	11.855.000,00	359.912,21	12.214.912,21	0,76
21073 Hamburg, Eddelbüttelstraße 37 - 61	37.400.000,00	42.350.000,00	1.819.376,80	44.169.376,80	2,73
21075 Hamburg, Alter Postweg 87	34.250.000,00	35.300.000,00	1.908.874,64	37.208.874,64	2,30
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	6.000.000,00	6.850.000,00	374.131,59	7.224.131,59	0,45
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	26.400.000,00	26.100.000,00	1.317.049,47	27.417.049,47	1,69
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	6.165.000,00	6.440.000,00	253.480,04	6.693.480,04	0,41
22089 Hamburg, Conventstraße 14	5.900.000,00	6.200.000,00	417.526,66	6.617.526,66	0,41
22111 Hamburg, Dunckersweg	10.400.000,00	12.332.500,00	423.536,34	12.756.036,34	0,79
23a,b,c;31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c					
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e	16.175.000,00	16.271.500,00	1.040.071,13	17.311.571,13	1,07
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8	9.000.000,00	9.650.000,00	592.841,48	10.242.841,48	0,63
22765 Hamburg, Holstenplatz 18	20.786.600,00	21.250.000,00	1.266.398,09	22.516.398,09	1,39
20097 Hamburg, Spaldingstraße 218	19.100.000,00	19.145.000,00	1.989.729,16	21.134.729,16	1,31
			Summe	240.106.322,02	14,84

Immobilien - Grundstücke im Zustand der Bebauung

Österreich

8020 Graz, Eckertstraße 30 c - f, i	19.179.062,00	19.330.000,00	663.025,15	19.993.025,15	1,24
8054 Graz, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18	38.288.609,00	38.828.000,00	794.194,93	39.622.194,93	2,45
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47, 47a 8)	68.000.000,00	68.226.705,00	1.003.747,60	69.230.452,60	4,28
1210 Wien, Brünner Straße 124-126 9)	27.705.879,00	28.265.000,00	424.730,84	28.689.730,84	1,77
1210 Wien, Hans-Czermak-Gasse					
10,12,14,16 / Ema-Musik-Gasse 2/1, 2/2, 2/3	27.878.403,00	28.131.500,00	809.188,60	28.940.688,60	1,79
3100 St. Pölten, Maximilianstraße / Kerensstraße 10)	14.691.202,00	14.785.500,00	352.237,64	15.137.737,64	0,94
4020 Linz, Lastenstraße 11)	40.122.758,00	40.580.000,00	639.682,66	41.219.682,66	2,55
			Summe	242.833.512,42	15,01

Immobilien - Unbebaute Grundstücke

8020 Graz, Keplerstraße 114	679.500,00	695.500,00	35.352,89	730.852,89	0,05
			Summe	730.852,89	0,05

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert 30.04.2017 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
Grundstücksgesellschaften 12)					
Österreich					
ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG				1.879.597,13	0,12
ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG				1.872.821,56	0,12
ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG				1.730.640,58	0,11
ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				2.971.146,97	0,18
ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG				- 1.250.445,61	- 0,08
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG				1.527.907,19	0,09
ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG				1.930.565,48	0,12
ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG				1.177.246,15	0,07
ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG				150.149,81	0,01
ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG				457.403,66	0,03
			Summe	12.447.032,92	0,77
			SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	1.243.676.926,72	76,87
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE					
Bankguthaben				544.312.161,89	33,65
Forderungen gegenüber Hausverwaltung				3.514.148,82	0,22
Forderungen gegenüber Notar				3.264.747,24	0,20
Kautionen				5.357.433,10	0,33
Mietabgrenzungen und -forderungen				3.473.526,75	0,21
Sonstige Forderungen				13.854,00	0,00
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften				94.951.905,74	5,87
Steuervorauszahlungen				938.202,00	0,06
Zinsenansprüche				155.139,72	0,01
			SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	655.981.119,26	40,55
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT				1.899.658.045,98	117,42
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN					
Baukostenbeiträge				- 16.171.663,01	- 1,00
Kaufpreisverbindlichkeiten				- 159.496.054,13	- 9,86
Kautionen				- 5.357.433,10	- 0,33
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten				- 2.907.690,82	- 0,18
Rückstellung für latente Steuer				- 657.753,21	- 0,04
Sonstige Abgrenzungen				- 41.807,16	- 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten				0,00	0,00
Darlehensverbindlichkeiten an Grundstücksgesellschaften				- 93.692.672,61	- 5,79
Steuerabgrenzung				- 1.126.370,76	- 0,07
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten				- 2.398.430,83	- 0,15
			SUMME VERBINDLICHKEITEN	- 281.849.875,63	- 17,42
FONDSVERMÖGEN				1.617.808.170,35	100,00

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	8.619.183
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	5.544.936
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	107,75
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	124,25

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Alpha APS 85 GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG.
- 6) Die Immobilien sind Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG.
- 7) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG.
- 9) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG
- 10) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG.
- 11) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG.
- 12) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 14 bis 90.

Wien, am 25. August 2017

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

Immobilienportfolio



Das Büro- und Geschäftsgebäude in der Aspernbrückengasse zeichnet sich durch eine sehr gute innerstädtische Bürolage aus. Das Objekt wurde im Jahr 1993 erbaut und verfügt über 68 Stellplätze. Am Rande des Karmeliterviertels und in Fußnähe des 1. Bezirkes gelegen, verfügt der Standort über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Restaurants, sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. Die Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn in wenigen Gehminuten erreichbar) sowie an den Individualverkehr (Praterstern) sind äußerst günstig.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Aspernbrückengasse 2
EZ:	EZ 25
Grundbuch:	01657
Grundstücksnummer:	1101
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.231,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.236,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.11.2010
Zugangsstichtag:	01.12.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	21.000.000,00
Nebenkosten:	504.195,56
Gesamtkosten:	21.504.195,56
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	118,0
Büro:	7.117,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/64
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	93,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.478,06
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.949,25
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.417.732,60
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Bürogebäude "faBricks" besteht aus einem Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten denkmalgeschützten Rohziegelbau und zwei symmetrisch an der Rückseite des Altbaues angeordnete Neubauten, die im Zuge einer Generalsanierung im Jahr 1991 errichtet wurden. Im zweiten Wiener Gemeindebezirk zwischen Donaukanal und Augarten an der Oberen Donaustraße gelegen, ist die Wiener Innenstadt durch den direkten Anschluss an die Linie U4 (Station Roßauer Lände) leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Obere Donaustraße 19
EZ:	5920
Grundbuch:	01657
Grundstücksnummer:	548/9
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	3.413,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	9.490,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1864-1869
Generalsanierung:	1992
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2008
Zugangsstichtag:	02.05.2008
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	18.972.000,00
Nebenkosten:	1.348.669,32
Gesamtkosten:	20.320.669,32
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	9.490,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	71,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	50.915,71
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	22.800,46
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	36.663.995,11
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Die Immobilie in der Vereinsgasse verfügt über 23 Wohnungen sowie 12 Stellplätze. Sie befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk in einem Wohngebiet welches durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Die Haltestelle Taborstraße sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten liegen in der unmittelbaren Nähe.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Vereinsgasse 10
EZ:	EZ 2277
Grundbuch:	01675 Leopoldstadt
Grundstücksnummer:	729/1 und 729/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	467,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.142,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.600.000,00
Nebenkosten:	218.044,90
Gesamtkosten:	2.818.044,90
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.142,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	8/4
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	75,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	11.131,19
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	936,12
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.273.419,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das fünf- bzw. sechsgeschossige Gebäude in der Würtzlerstraße liegt im 3. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe einer U-Bahn sowie mehrerer Straßenbahnstationen. In der Immobilie befinden sich Wohn- und Büroeinheiten, ein Kindergarten sowie einige Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone. Weiters verfügt das Objekt über 90 Tiefgaragenstellplätze.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1030
Ort:	Wien
Adresse:	Markhofgasse 11-17
EZ:	EZ 2073
Grundbuch:	01006 Landstraße
Grundstücksnummer:	2787/4; 2798/3; 2798/10; 2798/11; 2799/4
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	3.052,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	7.760,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	11.07.2013
Zugangsstichtag:	15.07.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.090.000,00
Nebenkosten:	867.009,31
Gesamtkosten:	14.957.009,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.868,1
Geschäft	1.327,2
Büro:	3.544,7
Sonstiges:	20,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	90/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	415.756,77
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	33.600,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.622.728,75
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Die Immobilie in der Bräuhausgasse wurde im Jahr 1994 errichtet. Das Objekt verfügt über rd. 1.000m² Nutzfläche mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal im Erdgeschoss und 11 Tiefgaragenplätzen. Durch die unmittelbare Nähe zur Reinpertsdorfer Straße ist die Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen) bestens gewährleistet. Die U-Bahn U4 sowie zwei Autobuslinien sind fußläufig erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Bräuhausgasse 62
EZ:	EZ 83
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	456
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	238,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	993,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1994
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.460.000,00
Nebenkosten:	210.042,32
Gesamtkosten:	2.670.042,32
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	902,1
Geschäft	90,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/11
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	50,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</u>	6.429,72
Summe der Ausgaben:	6.429,72
j) Summe der Kosten <u>geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</u>	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	774,46
Summe der Verwaltungskosten:	774,46
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	2.661.188,33
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie in der Kohlgasse wurde im Jahr 1971 errichtet. Das Wohnhaus verfügt über rd. 2.000 m² Nutzfläche mit insgesamt 32 Wohneinheiten und 2 Geschäftslokalen im Erdgeschoss. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung (Reinprechtsdorfer Straße). Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die U-Bahn U4 und drei Autobuslinien.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Kohlgasse 44
EZ:	EZ 670
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	349
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	534,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.992,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1971
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	3.150.000,00
Nebenkosten:	266.867,25
Gesamtkosten:	3.416.867,25
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.870,6
Geschäft	90,7
Lager:	31,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</u>	
Summe der Ausgaben:	14.784,66
j) Summe der Kosten <u>geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</u>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.529.238,17
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das an der Ecke Krongasse/Margarethenstraße gelegene Wohngebäude (42 Wohnungen, 1 Geschäft und 22 Stellplätze) wurde im Jahr 1996 errichtet. Es befindet sich in einer gefragten Wohngegend nicht unweit der rechten Wienzeile und des Naschmarktes. Der Naschmarkt sowie die U-Bahnlinie U4 sind in wenigen Gehminuten leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Krongasse 19
EZ:	EZ 692
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	1436
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	655,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.796,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1996
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.900.000,00
Nebenkosten:	562.181,94
Gesamtkosten:	7.462.181,94
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.467,0
Geschäft	328,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/21
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	34.102,52
Summe der Ausgaben:	34.102,52
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	2.606,34
Summe der Verwaltungskosten:	2.606,34
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.427.675,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Objekt, errichtet im Jahr 1993, liegt in einer nachgefragten Büro- und Geschäftslage in der Mariahilferstraße. Die Immobilie besteht aus einem neungeschossigen und einem fünfgeschossigen Bauteil sowie einer Tiefgarage mit 365 Stellplätzen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe auch Schulen, Kindergärten und Arztpräsenz. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist excellent: in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof befindet sich der Zugang zu zwei U-Bahnlinien wenige Schritte entfernt. Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch den Gürtel gegeben.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mariahilfer Straße 123
EZ:	102
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	1436, 1441, 1442/1
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.605,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	9.343,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.12.2011
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	28.800.000,00
Nebenkosten:	1.950.794,20
Gesamtkosten:	30.750.794,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	1.661,0
Büro:	7.646,3
Lager:	36,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	76.483,29
Summe der Ausgaben:	76.483,29
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	31.500,00
Summe der geplanten Ausgaben:	31.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	25.920,40
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	25.376.861,14
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich in der Mollardgasse im 6. Wiener Gemeindebezirk in einer guten Wohn- und Bürolage. Die Immobilie besteht aus 5 Bauteilen: drei achtgeschossige Wohngebäude, ein elfgeschossiges Bürogebäude sowie eine Lagerhalle auf zwei Galerieebenen und verfügt über 95 Garagenstellplätze. Die einzelnen Objekte wurden in den Jahren 1947, 1988 und 1995 errichtet. Die nächstgelegenen Haltestellen der Buslinien 12A, 13A und 14A sowie die U-Bahnlinie U4 sind fußläufig in fünf Minuten erreichbar. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auf dem Wiener Naschmarkt und der Mariahilfer Straße sind Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in unmittelbarer Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mollardgasse 21
EZ:	EZ 794
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	818/1; 820/1; 820/3; 820/4
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.921,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.230,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1947/1988/1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.10.2011
Zugangsstichtag:	01.11.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.875.000,00
Nebenkosten:	1.491.692,66
Gesamtkosten:	18.366.692,66
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.985,7
Büro:	1.845,3
Lager:	31,9
Logistik:	2.367,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/95
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	63,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	22.565,36
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	2.612,49
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	0,00
Belastungen:	
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.457.602,82
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt an der Ecke Ettenreichgasse/ Hardtmuthgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk und wurde im Jahr 1992 erbaut.

Die Wohnimmobilie mit rd. 1.400m² verfügt über 15 Tiefgaragenplätze und über 29 Wohneinheiten in den Obergeschossen. Die Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergarten und Arztpraxen sind durch die unmittelbare Nähe zum Reumannplatz/ Favoritenstraße gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U1 - Station Reumannplatz sowie 3 weitere Buslinien gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:

Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Ettenreichgasse 40
EZ:	EZ 626
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	843/91
Nutzung:	Wohnobjekt

b) Größe:

Grundstücksgröße in m ²	403,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.404,0

c) Baujahr:

Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	0

d) Anschaffungszeitpunkt:

Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012

e) Anschaffungskosten:

Kaufpreis:	3.350.000,00
Nebenkosten:	281.633,94
Gesamtkosten:	3.631.633,94

f) vermietbare Flächen in m²:

Wohnung:	1.404,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15

g) Vermietungsstatus:

Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	92,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,7%

h) Art der Betriebskostenverrechnung:

Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
------	--

i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:

Summe der Ausgaben:	56.652,36
---------------------	-----------

j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:

Summe der geplanten Ausgaben:	7.350,00
-------------------------------	----------

k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:

Summe der Verwaltungskosten:	973,28
------------------------------	--------

l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:

Auflagen:	
-----------	--

m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:

Belastungen:	0,00
--------------	------

n) Feuerversicherung:

Versicherungssumme:	3.432.670,35
Deckungsgrad:	100,0%

o) gewählte Bewertungsansätze:

1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im Jahr 1989 erbaute Wohnimmobilie in der Herndlgasse verfügt über rd. 1.500 m² Nutzfläche. Im Erdgeschoss ist ein Geschäftslokal situiert, in den Obergeschossen befinden sich weitere 30 Wohneinheiten. Es sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in unmittelbarer Gegend. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Die U - Bahn - Station Reumannplatz sowie Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:

Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Herndlgasse 7
EZ:	EZ 541
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	442
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt

b) Größe:

Grundstücksgröße in m ²	489,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.553,3

c) Baujahr:

Errichtungsjahr:	1989
Generalsanierung:	0

d) Anschaffungszeitpunkt:

Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012

e) Anschaffungskosten:

Kaufpreis:	3.440.000,00
Nebenkosten:	288.843,84
Gesamtkosten:	3.728.843,84

f) vermietbare Flächen in m²:

Wohnung:	1.456,9
Geschäft	72,3
Lager:	24,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15

g) Vermietungsstatus:

Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	83,3%

h) Art der Betriebskostenverrechnung:

Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
------	--

i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:

Summe der Ausgaben:	13.458,24
---------------------	-----------

j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:

Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
-------------------------------	------

k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:

Summe der Verwaltungskosten:	1.031,45
------------------------------	----------

l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:

Auflagen:	
-----------	--

m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:

Belastungen:	0,00
--------------	------

n) Feuerversicherung:

Versicherungssumme:	3.962.403,08
Deckungsgrad:	100,0%

o) gewählte Bewertungsansätze:

1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



In den Jahren 2003/2004 errichtet, befinden sich im Mietzinshaus in der Kudlichgasse 45 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 57 Tiefgaragenstellplätze. Durch die Lage in der Nähe des Verkehrsknotenpunktes Reumannplatz (U-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Kudlichgasse 48-50
EZ:	906
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	1310
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.101,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.686,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2010
Zugangsstichtag:	01.04.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.550.000,00
Nebenkosten:	460.373,00
Gesamtkosten:	6.010.373,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.809,4
Geschäft	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	86,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.692,20
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	4.051,70
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.567.853,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die ERSTE Immobilien KAG errichtet am Laaer Berg in Wien Favoriten 341 frei finanzierte Mietwohnungen und 100 servicierte Apartments. In dem auf 33 Stockwerken konzipierten Gebäude und dem angeschlossenen fünfstöckigen Flachbau liegen die Apartments in der obersten Etage genau 180 Meter über dem tiefsten Punkt Wiens*. Die Bauzeit ist mit zwei Jahren veranschlagt, die Fertigstellung soll 2018 erfolgen.

Der Standort profitiert von der stetigen Verbesserung der Infrastruktur. So ist der Abschluss der in Bau befindlichen Verlängerung der U1 für 2017 geplant. Damit wird der Stadtteil an das öffentliche U-Bahnnetz der Stadt Wien angeschlossen.

* Wiener Null - Bezugshöhe für städtische Vermessungen im Bereich der Gemeinde Wien.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 47, 47a
EZ:	3525
Grundbuch:	01105 Oberlaa-Stadt
Grundstücksnummer:	1259/11; 1259/13; 1259/14; 1259/15; 1259/16; 1265/21
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.485,0
Gesamtnutzfläche in m ²	26.278,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	05/2015 - 06/2018
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.12.2014
Zugangsstichtag:	31.12.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	68.000.000,00
Nebenkosten:	1.310.000,00
Gesamtkosten:	69.310.000,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 26.278
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 98
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im 10. Bezirk gelegene Wohnimmobilie wurde in den Jahren 1993/94 errichtet. Das Gebäude mit 5 Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss verfügt über 27 Wohneinheiten und 18 Stellplätze. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Straßenbahn) sowie an den Individualverkehr.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Muhrengasse 53
EZ:	564
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	843/29
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	403,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.158,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993/1994
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.10.2010
Zugangsstichtag:	02.11.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.400.000,00
Nebenkosten:	213.157,35
Gesamtkosten:	2.613.157,35
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.158,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/18
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	84,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	22.140,89
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	633,72
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.180.592,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnhausanlage in der Otto-Probst Straße liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk am Fuße des Wienerbergs. Sie besteht aus drei Baukörpern mit 622 Wohnungen sowie 539 Tiefgaragenstellplätzen. Einer der Bauteile verfügt über einen am Dach gelegenen solarbeheizten Swimmingpool. Neben Nahversorgern in der Anlage befinden sich in der näheren Umgebung Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Eine Straßenbahlinie sowie mehrere Buslinien gewährleisten die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Otto-Probst-Straße 22-24 / 1
EZ:	EZ 3514
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	679/75
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	8.593,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	11.539,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1991-1994
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.711.181,00
Nebenkosten:	1.244.191,83
Gesamtkosten:	20.955.372,83
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	10.309,6
Büro:	1.230,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	134/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	110.818,46
Summe der Ausgaben:	110.818,46
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	109.200,00
Summe der geplanten Ausgaben:	109.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.708.210,14
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnhausanlage in der Otto-Probst Straße liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk am Fuße des Wienerbergs. Sie besteht aus drei Baukörpern mit 622 Wohnungen sowie 539 Tiefgaragenstellplätzen. Einer der Bauteile verfügt über einen am Dach gelegenen solarbeheizten Swimmingpool. Neben Nahversorgern in der Anlage befinden sich in der näheren Umgebung Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Eine Straßenbahnenlinie sowie mehrere Buslinien gewährleisten die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Otto Probst Straße 32-34
EZ:	EZ 3513
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	679/74
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	11.289,0
Gesamtnutzfläche in m ²	13.821,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1991-1994
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	22.267.244,00
Nebenkosten:	1.405.533,42
Gesamtkosten:	23.672.777,42
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.410,3
Geschäft	411,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	119/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	283.801,84
Summe der Ausgaben:	283.801,84
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	195.100,00
Summe der geplanten Ausgaben:	195.100,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	34.476.815,03
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnhausanlage in der Otto-Probst Straße liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk am Fuße des Wienerbergs. Sie besteht aus drei Baukörpern mit 622 Wohnungen sowie 539 Tiefgaragenstellplätzen. Einer der Bauteile verfügt über einen am Dach gelegenen solarbeheizten Swimmingpool. Neben Nahversorgern in der Anlage befinden sich in der näheren Umgebung Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. Eine Straßenbahlinie sowie mehrere Buslinien gewährleisten die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Otto Probst Straße 36-38
EZ:	EZ 3507
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	679/59
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	21.557,0
Gesamtnutzfläche in m ²	30.177,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1991-1994
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	50.521.575,00
Nebenkosten:	3.188.978,47
Gesamtkosten:	53.710.553,47
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	27.200,6
Geschäft	826,7
Büro:	2.150,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	286/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	99,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	189.341,24
Summe der Ausgaben:	189.341,24
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	179.850,00
Summe der geplanten Ausgaben:	179.850,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	71.681.332,97
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk (Am Kanal), die im Jahr 1997 errichtet wurde, verfügt über zwei Untergeschosse mit einer Tiefgarage (330 Stellplätze), einem Erdgeschoss sowie sechs Obergeschosse mit insgesamt 360 Wohneinheiten. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in unmittelbarer Umgebung zu finden, die U-Bahnstation ist in ca. 10 Min. zu Fuß erreichbar. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auf der Simmeringer Hauptstraße befinden sich auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Am Kanal 73A
EZ:	EZ 589
Grundbuch:	01107 Simmering
Grundstücksnummer:	646/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.006,0
Gesamtnutzfläche in m ²	20.271,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1997
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.03.2011
Zugangsstichtag:	01.04.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.250.000,00
Nebenkosten:	3.054.610,15
Gesamtkosten:	40.304.610,15
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	19.283,4
Geschäft	905,0
Lager:	83,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/332
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	484.843,48
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	0,00
Belastungen:	
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	50.962.672,62
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie im 11. Wiener Gemeindebezirk liegt in unmittelbarer Nähe zum Leberberg, der als Naherholungsmöglichkeit dient. Die geförderte Wohnhausanlage verfügt über 330 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 283 Stellplätzen. Die nähere Umgebung ist als Wohngegend mit relativ hohem Grünanteil zu bezeichnen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in der näheren Umgebung. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn ist unmittelbar erreichbar, die Anbindung an die Schnellbahn liegt in einer Entfernung von 10 Gehminuten.

a) Lage und Grundbuch:

Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa Jochmann Ring 46-54
EZ:	593
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1682/2
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)

b) Größe:

Grundstücksgröße in m ² :	10.872,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	21.952,6

c) Baujahr:

Errichtungsjahr:	1997
Generalsanierung:	0

d) Anschaffungszeitpunkt:

Kaufvertrag vom:	11.05.2012
Zugangsstichtag:	01.06.2012

e) Anschaffungskosten:

Kaufpreis:	24.000.000,00
Nebenkosten:	1.386.824,18
Gesamtkosten:	25.386.824,18

f) vermietbare Flächen in m²:

Wohnung:	21.952,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/300

g) Vermietungsstatus:

Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%

h) Art der Betriebskostenverrechnung:

Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
------	--

i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:

Summe der Ausgaben:	57.728,43
---------------------	-----------

j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:

Summe der geplanten Ausgaben:	71.610,00
-------------------------------	-----------

k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:

Summe der Verwaltungskosten:	5.680,08
------------------------------	----------

l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:

Auflagen:	
-----------	--

m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:

Belastungen:	0,00
--------------	------

n) Feuerversicherung:

Versicherungssumme:	45.583.792,00
Deckungsgrad:	100,0%

o) gewählte Bewertungsansätze:

1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das geförderte Wohnhaus in der Aßmayergasse wurde 1995 errichtet, die Straßenfassade wurde 2007 renoviert. Im Gebäude befinden sich 34 Wohnungen sowie 23 Tiefgaragenstellplätze. Die Haltestellen von Straßenbahn und Bus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof Wien Meidling und die U6 Station Bahnhof Meidling sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind dadurch leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Aßmayergasse 66
EZ:	EZ 1190
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	800
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	784,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.295,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.01.2010
Zugangsstichtag:	01.02.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	3.100.000,00
Nebenkosten:	180.081,45
Gesamtkosten:	3.280.081,45
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.223,6
Geschäft	72,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	56,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	60.105,85
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.186.934,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Im Jahr 2007 errichtet, liegt das Wohngebäude im 12. Wiener Gemeindebezirk an der Kreuzung Bonygasse und Vivenotgasse in einer ruhigen Wohngegend. Das sechsstöckige Objekt verfügt über 24 Wohnungen sowie 14 Tiefgaragenstellplätze. Die nahe gelegene Meidlinger Hauptstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Arztpräsenzen befinden sich ebenfalls in der direkten Nachbarschaft. Durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen U-Bahnstationen (U6, U4) besteht eine optimale Anbindung an das Wiener U-Bahn Netz.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Bonygasse 14
EZ:	EZ 352
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	457/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	339,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	1.274,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.10.2009
Zugangsstichtag:	01.11.2009
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.900.000,00
Nebenkosten:	254.320,00
Gesamtkosten:	3.154.320,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.274,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/14
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	88,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	2.637,30
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	1.049,52
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.268.974,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Im 14. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend gelegen verfügt das Objekt in der Dreyhausenstraße über eine gute Verkehrsanbindung. So sind die Stationen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bussen in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1140
Ort:	Wien
Adresse:	Dreyhausenstraße 11-13
EZ:	1332
Grundbuch:	01210 Penzing
Grundstücksnummer:	606/86, 606/89
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.206,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.139,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.300.000,00
Nebenkosten:	417.671,73
Gesamtkosten:	4.717.671,73
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.875,2
Geschäft	154,4
Büro:	95,0
Lager:	15,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/36
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	83,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.658,02
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	1.280,54
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.599.273,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der im Jahr 2008 errichtete Neubau liegt in einem nachgefragten Wohnviertel am Brunnenmarkt, nicht weit vom Yppenmarkt mit seiner lebendigen Lokalkultur entfernt. Das Haus verfügt über 59 Wohnungen, 3 Geschäftsflächen (ua Supermarkt) sowie 57 Stellplätze. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Nähe zur U-Bahnlinie U6 sowie durch zwei Straßenbahnlinien gegeben.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Brunnengasse 40-42
EZ:	EZ 265
Grundbuch:	01403 Neulerchenfeld
Grundstücksnummer:	26
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.284,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.476,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2008
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.400.000,00
Nebenkosten:	1.171.032,20
Gesamtkosten:	15.571.032,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.056,4
Geschäft	1.420,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	75,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	12.052,85
Summe der Ausgaben:	12.052,85
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	6.307,09
Summe der Verwaltungskosten:	6.307,09
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.636.973,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt am Kreuzungspunkt Musilplatz/Sandleitengasse. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1993 errichtet und verfügt über rd. 1.500 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein Geschäftslokal sowie eine Garage mit 17 Stellplätzen. In den Obergeschossen sind 24 Wohneinheiten vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebung zu finden (Sandleitengasse). Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U-Bahnstation U3 - Ottakring sowie 4 Straßenbahn- und 3 Buslinien ist gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Musilplatz 15
EZ:	EZ 2026
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	804 / 74
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	496,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.459,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2012
Zugangsstichtag:	01.07.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	3.400.000,00
Nebenkosten:	285.599,98
Gesamtkosten:	3.685.599,98
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.341,4
Geschäft	117,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/17
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	10.925,37
Summe der Ausgaben:	10.925,37
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	874,08
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.049.180,67
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Das im Jahr 2003 errichtete Mietwohnhaus in der Seitenberggasse liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über 201 Wohnungen und 226 Tiefgaragenstellplätze. Die Wohnheiten verfügen teilweise über Terrassen, Loggien oder Balkone. Ein am Dach gelegener Swimmingpool ergänzt das Angebot für die Bewohner.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Seitenberggasse 61-67
EZ:	2595
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	769/30
WE-Anteil	17.110/20.877
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.457,0
Gesamtnutzfläche in m ²	15.506,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2003
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	25.500.000,00
Nebenkosten:	1.599.428,15
Gesamtkosten:	27.099.428,15
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.477,0
Lager:	29,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/231
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	84,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	3.693,30
Summe der Ausgaben:	3.693,30
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	819.000,00
Summe der geplanten Ausgaben:	819.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	17.729,40
Summe der Verwaltungskosten:	17.729,40
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	37.217.449,60
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertmethode
2. Sachverständige:	Ertragswertmethode



Die Wohnimmobilie in der Thaliastraße befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Die Endstation der U-Bahnlinie U3 und die Haltestellen von verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Minuten entfernt. Das Wohngebäude verfügt über 29 Wohnungen, 2 Geschäfts- und 7 Büroeinheiten sowie 48 Stellplätze. Neben einem Supermarkt im Haus befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe.

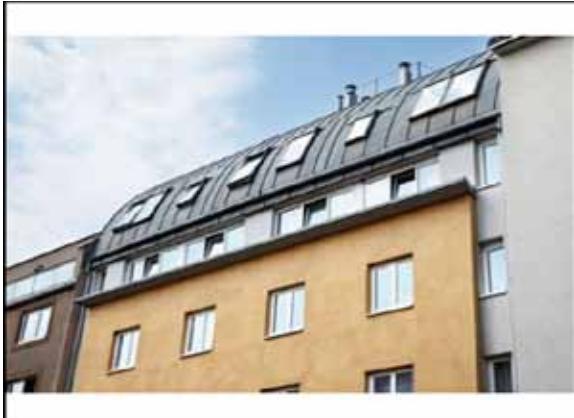
a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Thaliastraße 102-104
EZ:	361
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	1551/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.561,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.726,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.900.000,00
Nebenkosten:	723.041,13
Gesamtkosten:	9.623.041,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.730,9
Geschäft	1.211,1
Büro:	784,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	68,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	81.212,96
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	198,03
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.197.838,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Die Wohnimmobilie in der Hernalser Hauptstraße (39 Wohnungen, 3 Geschäfts- und 1 Bürofläche sowie 29 Stellplätze) wurde im Jahr 1998 errichtet. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Autobus- bzw. Straßenbahnhaltestelle, der Bahnhof Hernals ist nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebung situiert.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Hernalser Hauptstraße 119
EZ:	136
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	.637
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgöße in m ² :	568,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	1.944,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	3.650.000,00
Nebenkosten:	301.582,83
Gesamtkosten:	3.951.582,83
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.595,1
Geschäft	296,1
Büro:	53,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/29
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	51,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	16.023,97
Summe der Ausgaben:	16.023,97
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	137,30
Summe der Verwaltungskosten:	137,30
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.097.812,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das in den Jahren 1992/93 erbaute Zinshaus liegt im 17. Wiener Gemeindebezirk in einer ruhigen Wohngegend. Das Objekt in der Kalvarienberggasse verfügt über 16 Wohnungen, 2 Geschäftsräume sowie 12 Tiefgaragenstellplätze. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft gibt es auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. So befinden sich die Haltestellen zweier Straßenbahnlinien in der Nähe, die U6 Station Michelbeuern/AKH liegt nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Kalvarienberggasse 57
EZ:	431/5, 868
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	431/5
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	623,0
Gesamtnutzfläche in m ²	1.362,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992/93
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.02.2010
Zugangsstichtag:	01.03.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	2.075.000,00
Nebenkosten:	171.889,58
Gesamtkosten:	2.246.889,58
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.220,6
Geschäft	65,0
Büro:	77,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/12
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	16.840,95
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	227,16
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.381.380,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohngebäude in der Liebknechtgasse ist Teil einer Blockrandbebauung. Das Wohnhaus verfügt über 37 Wohneinheiten sowie 99 Tiefgaragenstellplätze. Es liegt vis à vis des Kongreßparks in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Hernals. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet die Hernalser Hauptstraße, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Liebknechtgasse 2-8
EZ:	3033
Grundbuch:	01401 Dornbach
WE-Anteil:	3.249/14.982
Grundstücksnummer:	735/50; 3672; 3675
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.765,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.652,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2002
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.690.000,00
Nebenkosten:	309.389,00
Gesamtkosten:	4.999.389,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.506,9
Büro:	145,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/99
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	54,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	2.264,83
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	3.032,88
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.697.999,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertmethode
2. Sachverständige:	Ertragswertmethode



Die in 2012 neu errichtete Wohnhausanlage in der Brünner Straße verfügt über 64 Wohneinheiten und 37 Stellplätze, wobei alle Wohnungen mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet sind. Haltestellen der Straßenbahn und Busse befinden sich in unmittelbarer Nähe, die U6 sowie die Schnellbahn sind ebenso fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 10
EZ:	4
Grundbuch:	01605 Floridsdorf
Grundstücksnummer:	7/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.995,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.459,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.08.2010
Zugangsstichtag:	01.02.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.610.000,00
Nebenkosten:	783.182,75
Gesamtkosten:	11.393.182,75
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.582,6
Geschäft	877,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/37
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	Summe der Ausgaben: 5.379,04
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Summe der geplanten Ausgaben: 0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Summe der Verwaltungskosten: 4.986,92
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Auflagen:
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Belastungen: 0,00
n) Feuerversicherung:	Versicherungssumme: 11.135.703,13 Deckungsgrad: 100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige: Ertragswertermittlung 2. Sachverständige: Ertragswertermittlung



Das Wohnprojekt liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk an der Ecke Brünner Straße / Siemensstraße. Errichtet werden 124 Wohneinheiten (Loggia, Balkon oder Terrasse) sowie 58 Stellplätze. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich verschiedene Nahversorger sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Das Krankenhaus Nord ist nur zwei Straßenbahnstationen entfernt.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 124-126
EZ:	4721
Grundbuch:	01606 Großjedlersdorf I
Grundstücksnummer:	602/2
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.287,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	10.193,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	06/2016-12/2017
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.10.2016
Zugangsstichtag:	24.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	27.705.879,00
Nebenkosten:	448.559,00
Gesamtkosten:	28.154.438,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 9.048
Geschäft	geplant 1.145
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 61
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	0,00
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	in Bau befindlich
Versicherungssumme:	
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der Bauteil in der Brünner Straße 219 besteht aus 35 Wohneinheiten, vier Geschäftsbereichen im Erdgeschoss, einem Ärztezentrum sowie einer Volkshochschule. In der Tiefgarage befinden sich 42 Stellplätze. Bei dem Bauteil in der Brünner Straße 221 handelt es sich um eine Wohnhausanlage mit 161 Wohnungen und 208 Tiefgaragenstellplätzen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Einkaufszentrum. Der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf ist mit zwei Straßenbahnenlinien erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 219-221
EZ:	4245, 4253
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	839/8, 839/16
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	11.045,0
Gesamtnutzfläche in m ²	22.390,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.200.000,00
Nebenkosten:	2.357.975,61
Gesamtkosten:	41.557.975,61
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	16.110,1
Geschäft	5.283,0
Büro:	930,9
Lager:	66,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/244
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	59.621,98
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	263.625,44
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	55.011.026,86
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Die Passivwohnhausanlage in der Fritz-Kandl-Gasse besteht aus 4 einzelnen Baukörpern. Die 70 Wohneinheiten verfügen zum Großteil über Balkon bzw. Terrasse. In einer ruhigen Wohngegend in Floridsdorf gelegen sind Nahversorger, Schulen und Ärzte in der näheren Umgebung vorhanden.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Fritz-Kandl-Gasse 1-3
EZ:	1990
Grundbuch:	01617 Strebersdorf
Grundstücksnummer:	671/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.889,0
Gesamtnutzfläche in m ²	6.747,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.510.000,00
Nebenkosten:	836.929,59
Gesamtkosten:	11.346.929,59
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.747,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/70
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	84,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	51.632,66
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	42.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	2.591,44
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.220.857,58
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



In Wien Floridsdorf entsteht auf dem historischen Gelände der "Schichtwerke" das neue Stadtquartier "Vielschichtig Wohnen - Schichtgründe". Es grenzt an einer Seite an den Campus der Veterinärmedizinischen Universität Wien. Das Wohnprojekt (Baurecht) für den ERSTE IMMOBILIENFONDS liegt am anderen Rand des Areals an der Hans-Czermak-Gasse.

Errichtet werden 197 Wohneinheiten mit Loggia, Balkon oder Terrasse sowie 127 Stellplätze. Fertiggestellt wird die Wohnhausanlage im Jahr 2019. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich verschiedene Nahversorger, Ärzte und Schulen sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Hans-Czermak-Gasse 10,12,14,16 / Ema-Musik-Gasse 2/1, 2/2, 2/3
EZ:	Baurechtseinlage 7172 ob EZ 7051
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	325/1, 325/5, 327/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	9.299,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	13.533,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	12/2017-12/2019
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Baurechtsvertrag vom:	02.11.2016
Zugangsstichtag:	16.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	27.878.403,00
Nebenkosten:	848.208,03
Gesamtkosten:	28.726.611,03
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 13.533
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 127
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das im Jahr 2006 errichtete Niedrigenergiegebäude "TECH 21" verfügt über eine Blude Building Zertifizierung (DGNB Zertifikat in Gold*). Es befindet sich in einem über die Jahre gewachsenen etablierten Gewerbegebiet in Floridsdorf in der Nähe des Krankenhauses Wien Nord. Das Gebäude liegt verkehrsgünstig direkt an der Schnellbahnlinie S3 und zwei Straßenbahnenlinien.

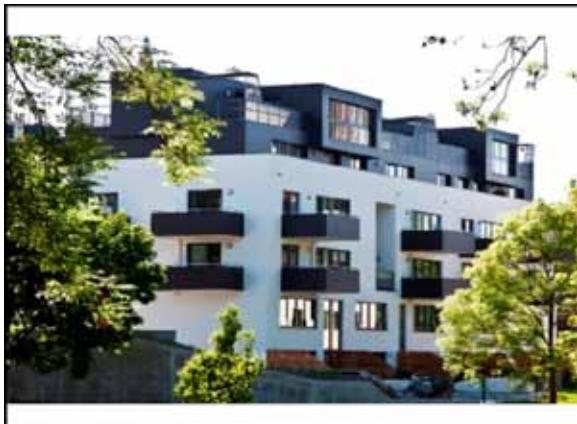
*) Zertifizierungssystem zur Beschreibung und Bewertung umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:	6701
Grundbuch:	01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:	119/10; 244/59
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	6.054,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	5.258,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.06.2013
Zugangsstichtag:	01.07.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.650.000,00
Nebenkosten:	412.904,31
Gesamtkosten:	11.062.904,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	5.258,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	103/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.440,41
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	3.190,40
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.557.480,65
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Auf dem im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Leopoldauer Straße gelegenen Grundstück wurde 2014 eine Wohnhausanlage errichtet. Die beiden Bauteile des ERSTE IMMOBILIENFONDS verfügen bei einer Gesamtnutzfläche von rd. 4.500 m² über 65 Wohnungen und 62 Stellplätze. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, die eine Anbindung an die U-Bahn und die Schnellbahn gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Leopoldauerstraße 157 A
EZ:	543
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	1199/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.706,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.518,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.03.2012
Zugangsstichtag:	29.03.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.596.563,37
Nebenkosten:	411.945,68
Gesamtkosten:	10.008.509,05
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.518,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/71
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	60,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	8.250,07
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.138.449,70
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die neu errichtete Wohnimmobilie (Baurecht) in der Rautenkranzgasse zeichnet sich durch eine ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau aus. Neben einem Gemeinschaftsgarten verfügen alle 24 Wohnungen über Balkon, Terrasse oder Garten und sind hochwertig ausgeführt. Im Nahbereich befinden sich Bus- und Straßenbahnlinien, wodurch der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Lokalen sehr gut erreichbar ist.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Rautenkranzgasse 39-41
EZ:	Baurechtseinlage 1905 ob EZ 1867
Grundbuch:	01603 Donaufeld
Grundstücksnummer:	781,783
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgroße in m ² :	2.267,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	2.022,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Baurechtsvertrag vom:	25.11.2010
Zugangsstichtag:	07.12.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.330.000,00
Nebenkosten:	130.192,13
Gesamtkosten:	4.460.192,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.004,0
Lager:	18,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/24
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	95,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</u>	
Summe der Ausgaben:	11.167,83
j) Summe der Kosten <u>geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</u>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	2.367,87
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.329.682,29
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



aspers Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungskreis. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie großzügigen Grünflächen rund um den namengebenden See. Verkehrsmäßig ist das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

Die Erste Immobilien KAG ist Pionier in der Seestadt. Sie hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke auf dem Areal für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Für den Fonds wurden insgesamt 13 Wohnimmobilien mit 332 Wohnungen und 211 Stellplätzen errichtet. Die Übernahme der Neubauten erfolgte im März 2015. Im April 2015 zogen die ersten Mieter ein.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 17-19 - D6
EZ:	6325
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/31
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.171,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	4.167,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.021.842,08
Nebenkosten:	161.676,96
Gesamtkosten:	8.183.519,04
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.903,8
Lager:	264,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeföhrter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</u>	1.238,97
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten <u>geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</u>	10.000,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.923.074,17
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



aspern Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungskomplex. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie großzügigen Grünflächen rund um den namengebenden See. Verkehrsmäßig ist das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

Die Erste Immobilien KAG ist Pionier in der Seestadt. Sie hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke auf dem Areal für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Für den Fonds wurden insgesamt 13 Wohnimmobilien mit 332 Wohnungen und 211 Stellplätzen errichtet. Die Übernahme der Neubauten erfolgte im März 2015. Im April 2015 zogen die ersten Mieter ein.

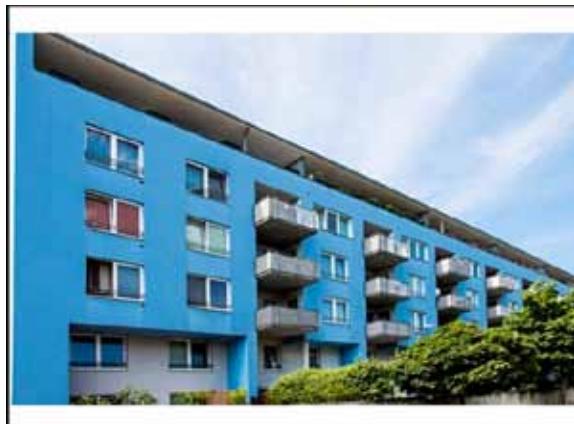
a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 21-25 - D3
EZ:	6336
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/44
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.943,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.381,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.655.896,33
Nebenkosten:	214.759,87
Gesamtkosten:	10.870.656,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.187,3
Lager:	194,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	3.484,64
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.301.403,94
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



aspern Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungskomplex. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie großzügigen Grünflächen rund um den namengebenden See. Verkehrsmäßig ist das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

Die Erste Immobilien KAG ist Pionier in der Seestadt. Sie hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke auf dem Areal für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Für den Fonds wurden insgesamt 13 Wohnimmobilien mit 332 Wohnungen und 211 Stellplätzen errichtet. Die Übernahme der Neubauten erfolgte im März 2015. Im April 2015 zogen die ersten Mieter ein.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 27-29 - D1
EZ:	6334
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.231,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.346,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.987.701,71
Nebenkosten:	177.667,86
Gesamtkosten:	9.165.369,57
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.565,2
Geschäft	646,5
Lager:	135,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	4.443,88
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.572.865,54
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Im Westen des 22. Wiener Gemeindebezirks gelegen verfügt das Wohnhaus in der Langobardenstraße über 87 Wohnungen und 91 Tiefgaragenstellplätze. Eine U-2 Station ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich der Bahnhof Stadlau sowie das SMZ-Ost Donauspital. Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Langobardenstraße 44
EZ:	686
Grundbuch:	01665 Stadlau
Grundstücksnummer:	42/24
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.814,0
Gesamtnutzfläche in m ²	6.633,2
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2000
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.600.000,00
Nebenkosten:	619.247,87
Gesamtkosten:	11.219.247,87
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.476,7
Geschäft	156,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	59,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	101.721,16
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	8.925,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.908.951,49
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



aspern Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungskomplex. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie großzügigen Grünflächen rund um den namengebenden See. Verkehrsmäßig ist das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

Die Erste Immobilien KAG ist Pionier in der Seestadt. Sie hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke auf dem Areal für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Für den Fonds wurden insgesamt 13 Wohnimmobilien mit 332 Wohnungen und 211 Stellplätzen errichtet. Die Übernahme der Neubauten erfolgte im März 2015. Im April 2015 zogen die ersten Mieter ein.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Sonnenallee 47-51 / Schenk-Danzinger-G.12 - D2
EZ:	6335, 6429
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/43, 672/50 und 672/51
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.176,0
Gesamtnutzfläche in m ²	11.684,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	25.784.844,32
Nebenkosten:	523.667,43
Gesamtkosten:	26.308.511,75
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	10.847,0
Geschäft	479,4
Lager:	358,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/223
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	81,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeföhrter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	16.205,38
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	28.307.405,34
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich in der Landeshauptstadt St. Pölten im Stadtteilzentrum Innenstadt, unweit des Universitätsklinikums und der Fachhochschule. Die Altstadt sowie der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

Die fünfgeschossige Wohnhausanlage wird aus 79 Wohnungen und 79 Stellplätzen bestehen. Fast alle Wohnungen verfügen über Freiflächen (Balkon oder Terrasse). Die Verkehrsanbindung erfolgt durch städtische Buslinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe. Die Fertigstellung ist im Jahr 2018 geplant.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	3100
Ort:	St. Pölten
Adresse:	Maximilianstraße / Kerensstraße
EZ:	3579
Grundbuch:	19544 St. Pölten
Grundstücksnummer:	1526/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	3.382,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	5.979,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	03/2017-09/2018
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	13.12.2016
Zugangsstichtag:	14.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.691.202,00
Nebenkosten:	366.279,00
Gesamtkosten:	15.057.481,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 5.850,8
Geschäft	geplant 128,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 79
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die "grüne Mitte Linz" ist eines der größten städtebaulichen Projekte in Linz. Auf dem Areal des ehemaligen Frachtbahnhofes der ÖBB entsteht ein neues innerstädtisches Wohnviertel mit hochwertiger Infrastruktur (Nahversorger, Kindergarten, betreubares Wohnen) sowie guter Verkehrsanbindung.

Das Wohnbauprojekt für den ERSTE IMMOBILIENFONDS ist Teil davon. Es liegt an der Lastenstraße und soll 2018 fertig sein. Die Anlage wird aus 165 Wohnungen mit Freiflächen sowie 201 Stellplätzen bestehen. Im Erdgeschoss wird ein Nahversorger das Angebot für die Bewohner ergänzen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Lastenstraße
EZ:	2051
Grundbuch:	45204 Lustenau
Grundstücksnummer:	1308/65
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	4.627,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	14.692,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	06/2017 - 04/2019
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.12.2016
Zugangsstichtag:	20.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	40.122.758,00
Nebenkosten:	664.478,00
Gesamtkosten:	40.787.236,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 12.605
Geschäft	geplant 2.087
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 195
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnhausanlage in der Weingartshofstraße befindet sich im "Bahnhofsviertel" auf dem ehemaligen Areal der Lokalbahn. Das moderne Büro-, Wohn- und Kulturviertel profitiert einerseits von der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Linzer Innenstadt (Nahversorgung/Verkehrsanbindung). Andererseits ist es selbst Impulsgeber für seine Umgebung.

Die 76 Wohnungen im Eckgebäude sind auf den begrünten Innenhof hin ausgerichtet. Sie verfügen alle über einen Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Die Tiefgarage bietet 80 Stellplätze.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 33-35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223,0
Gesamtnutzfläche in m ²	6.197,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014-2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.06.2013
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.640.000,00
Nebenkosten:	678.500,20
Gesamtkosten:	17.318.500,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.041,4
Geschäft	156,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/85
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	60,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	22,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	12.260,68
Summe der Ausgaben:	12.260,68
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	10.500,00
Summe der geplanten Ausgaben:	10.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	15.975.382,93
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der Wohnneubau in der Wiener Straße befindet sich im sogenannten „Makartviertel“ (Stadtteil Linz-Lustenau). 83 Wohnungen, die meisten davon mit Balkon oder Terrasse, verteilen sich auf 8 Stockwerke. Die Ecklage des Gebäudes ermöglicht einen unbeeinträchtigten Blick über Linz. Bestens ist auch die infrastrukturelle Anbindung – Straßenbahnlinien, Nahversorger, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Wiener Straße 175
EZ:	1234
Grundbuch:	45208 St. Peter
Grundstücksnummer:	393/97
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.501,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	6.300,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015-2016
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.06.2013
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.383.600,00
Nebenkosten:	385.000,00
Gesamtkosten:	16.768.600,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.795,3
Geschäft	406,0
Büro:	99,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/96
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	52,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	11,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	21.208,82
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.329.987,58
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



In einem beliebten Wohngebiet in Linz-Urfahr gelegen besteht die fünfgeschossige Immobilie aus 71 Wohnungen. Neben einem begrünten Innenhof verfügen alle Wohneinheiten über Freiflächen in Form von Loggien, Terrassen oder Balkonen. Die moderne Wohnhausanlage in der Lindengasse ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4040
Ort:	Linz
Adresse:	Lindengasse 4, 6
EZ:	1432
Grundbuch:	45212 Urfahr
Grundstücksnummer:	726/20
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.629,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.026,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.04.2015
Zugangsstichtag:	05.05.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	13.700.000,00
Nebenkosten:	1.020.500,00
Gesamtkosten:	14.720.500,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.979,4
Büro:	47,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/72
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	30,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	15,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	232.974,59
Summe der Ausgaben:	232.974,59
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.985.732,67
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im innerstädtischen Bereich gelegene Immobilie in der Lessingstraße wurde im Jahr 1900 erbaut und im Jahr 2001 umfangreich saniert. Die Immobilie verfügt über fünf Geschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich vier Geschäftslokale, die Obergeschosse werden größtenteils als Wohnungen genutzt. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinien befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der Hauptbahnhof und der Busterminal. Die Umgebung der Immobilie ist als gute Wohn- und Geschäftslage zu bezeichnen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Lessingstraße 6
EZ:	20228, 20225
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	1111/16, 1111/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	836,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	2.748,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2001
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.02.2011
Zugangsstichtag:	01.03.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.030.000,00
Nebenkosten:	323.587,66
Gesamtkosten:	4.353.587,66
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.135,0
Geschäft	526,4
Büro:	1.086,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	74.021,87
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	0,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	0,00
Belastungen:	
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.621.418,51
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie in der Schrannengasse liegt in unmittelbarer Nähe zum Schloss Mirabell. Das im Jahr 1984 errichtete und im Jahr 2006 sanierte Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen sowie fünf Obergeschosse und einem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich vier Geschäftslokale, in den Obergeschossen befinden sich Wohneinheiten und zwei Büroeinheiten. Die nächstgelegene Haltestelle der Stadtbuslinien ist in rd. 2 Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Schrannengasse 4
EZ:	598
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	918
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	652,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	1.582,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1984
Generalsanierung:	2006
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.02.2011
Zugangsstichtag:	01.03.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.703.635,86
Nebenkosten:	307.875,21
Gesamtkosten:	5.011.511,07
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	530,2
Geschäft	500,8
Büro:	551,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/18
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	65,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	104.574,07
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	33.600,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	681,60
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.849.316,33
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnanlage „Campus West“ liegt im Westen Innsbrucks in Flughafennähe, in rund 3 km Entfernung zum Stadtzentrum sowie im Uni-Dreieck zwischen Hauptuniversität, Sportuniversität und Technischer Universität. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Die Haltestellen zweier Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch ist die leichte Erreichbarkeit des Zentrums gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6020
Ort:	Innsbruck
Adresse:	Fürstenweg 144 a-e
EZ:	EZ 690
Grundbuch:	81111 Hötting
Grundstücksnummer:	1658/12
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.796,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.161,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	20.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.450.000,00
Nebenkosten:	713.724,39
Gesamtkosten:	10.163.724,39
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.111,3
Lager:	50,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/65
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	61,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	16.194,74
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	19.950,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	6.698,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.672.237,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohnhaus in der Herbert Reyl Gasse liegt in einer nachgefragten Wohngegend im Stadtzentrum von Bregenz unweit des Bahnhofes. Im Gebäude befinden sich 35 Wohneinheiten sowie 52 Stellplätze.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6900
Ort:	Bregenz
Adresse:	Herbert Reyl Gasse 1, 3 und 5
EZ:	1410
Grundbuch:	91103 Bregenz
Grundstücksnummer:	.58/1; .354/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.856,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.328,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1986
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	18.12.2012
Zugangsstichtag:	01.01.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.500.000,00
Nebenkosten:	424.162,08
Gesamtkosten:	4.924.162,08
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.299,8
Geschäft	28,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	3/49
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	79,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	26.198,79
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	52.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.806,36
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.961.294,16
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohnhaus in der Kaspar Hagen Straße befindet sich in einer gefragten Wohn- und Geschäftslage in der Innenstadt von Bregenz. In der Nähe des Bahnhofes in der Fußgängerzone gelegen, verfügt das Gebäude über 21 Wohn- und 6 Geschäftseinheiten sowie 29 Stellplätze.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6900
Ort:	Bregenz
Adresse:	Kaspar Hagen Straße 2A
EZ:	193
Grundbuch:	91103 Bregenz
Grundstücksnummer:	154; .311
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	689,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.294,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1982
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	18.12.2012
Zugangsstichtag:	01.01.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.400.000,00
Nebenkosten:	504.350,89
Gesamtkosten:	5.904.350,89
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.476,1
Geschäft	818,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/29
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	94,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	55.515,44
Summe der Ausgaben:	55.515,44
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	231.159,20
Summe der geplanten Ausgaben:	231.159,20
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	12.540,17
Summe der Verwaltungskosten:	12.540,17
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.961.294,16
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Büroobjekt befindet sich in Graz, Ortsteil Lend in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Graz und ca. 2 km vom Zentrum entfernt. Errichtet im Jahr 1966 und generalsaniert im Jahr 2008, besteht die Immobilie aus einem achtgeschossigen Hauptgebäude sowie einem Nebengebäude und verfügt über 20 Außenstellplätze. Die nächstgelegenen Haltestellen (Straßenbahn und Bus) sind in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso fußläufig erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8010
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77-79
EZ:	1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.680,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.176,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1966
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.975.500,00
Nebenkosten:	969.227,06
Gesamtkosten:	13.944.727,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	719,6
Büro:	5.462,3
Lager:	995,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	20/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	85,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	22.581,53
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	6.300,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	1.176,70
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	0,00
Belastungen:	
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	19.316.851,39
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnhausanlage in der Alten Poststraße liegt im Grazer Ortsteil Lend unweit des Hauptbahnhofes. Im U-förmigen Gebäude sind neben zwei Geschäftslokalen 74 Wohnungen sowie 52 Tiefgaragenplätze situiert. Kindergärten, Schulen, das Landeskrankenhaus Graz West sowie die Fachhochschule Joanneum befinden sich im näheren Umfeld.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Alte Poststraße 83-85
EZ:	2008
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1125/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.467,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.372,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	02/2016 - 05/2017
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.06.2015
Zugangsstichtag:	15.12.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.885.085,02
Nebenkosten:	285.688,29
Gesamtkosten:	13.170.773,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.277,4
Geschäft	1.095,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/51
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	73,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	21,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.694.720,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohnprojekt „Campus Eggenberg“ liegt im Grazer Ortsteil Eggenberg unweit des Hauptbahnhofes. Die Wohnhausanlage wird aus rd. 107 Wohneinheiten und 85 Tiefgaragenstellplätzen bestehen. Der sich gleichfalls in der Anlage befindliche Kindergarten wurde bereits fertig gestellt und im April 2017 übernommen. Im Umfeld befinden sich Schulen, das Landeskrankenhaus Graz West sowie die Fachhochschule Joanneum.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eckertstraße 30c-f, i
EZ:	1220
Grundbuch:	63107 Algersdorf
Grundstücksnummer:	235/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.654,0
Gesamtnutzfläche in m ²	8.281,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	05/2016 - 12/2017
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.07.2015
Zugangsstichtag:	11.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.179.062,00
Nebenkosten:	702.252,86
Gesamtkosten:	19.881.314,86
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 7.627
Geschäft	geplant 649
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 83
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie an der Ecke Eggenbergergürtel / Niesenbergergasse befindet sich im Grazer Stadtteil Gries unweit des Grazer Hauptbahnhofes und der Annenstraße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Errichtet wurden zwei Baukörpern mit insgesamt 105 Wohneinheiten sowie 52 Tiefgaragenstellplätzen. Ein Großteil der Wohnungen wurde mit Balkonen ausgestattet.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eggenberger Gürtel 17
EZ:	597
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	1076/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.252,0
Gesamtnutzfläche in m ²	6.034,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015/2016
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.06.2015
Zugangsstichtag:	14.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.409.907,07
Nebenkosten:	408.475,00
Gesamtkosten:	14.818.382,07
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.856,5
Geschäft	178,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/52
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	27,02
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.667.810,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der Fonds hat sich das Wohnprojekt in der Friedhofgasse bereits im Jahr 2012 gesichert. Im September 2014 wurde es wie geplant fertiggestellt und eingebucht. Der siebenstöckige Wohnneubau verfügt über 52 Wohnungen mit Balkon oder Terrasse und 19 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt liegt im Ortsteil Gries, unweit des Grazer Hauptbahnhofes und des Europaplatzes. Neben einer Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bietet der Hauptbahnhof Anschlussmöglichkeiten an die S-Bahn, Straßenbahn und Fernreisezüge.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Friedhofgasse 17
EZ:	551
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	989/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.474,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.536,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2012
Zugangsstichtag:	01.09.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.670.000,00
Nebenkosten:	362.424,59
Gesamtkosten:	5.032.424,59
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.534,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	4.258,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	378,72
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.901.182,56
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie in der Idlhofgasse besteht aus 70 Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenstellplätzen. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof, der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Stadtbus- und Straßenbahnlinien) und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten verfügt die Gegend über eine gute Wohnnachfrage.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Idlhofgasse 40
EZ:	1116
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	883
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	2.955,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	4.673,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015/2016
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.02.2015
Zugangsstichtag:	24.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.860.100,00
Nebenkosten:	823.078,00
Gesamtkosten:	11.683.178,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.414,3
Geschäft	259,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/40
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	36,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	27,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.920,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.166.390,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das erworben Grundstück in der Keplerstraße befindet sich in der Nähe des Grazer Hauptbahnhofes. Hier ist die Errichtung einer Wohnhausanlage mit Garage geplant. Derzeit befindet sich das Projekt noch in der Planungsphase.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Keplerstraße 114
EZ:	1651, 1543
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	911/8; 911/11; 907/13; 907/14
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.300,0
Gesamtnutzfläche in m ²	0,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	01.07.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	679.500,00
Nebenkosten:	38.586,00
Gesamtkosten:	718.086,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	69/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	87,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	2.250,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich des Kellergewölbes
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	3.227.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die am Oeverseepark im Stadtteil Gries gelegene Liegenschaft hat sich der Fonds im Jahr 2012 gesichert. Die Anlage besteht aus einem straßenseitigen und zwei hofseitigen Baukörpern sowie einer Tiefgarage und verfügt über 90 Wohneinheiten sowie 91 Parkplätze. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie befinden sich die Haltestellen verschiedener Buslinien. Der Grazer Hauptbahnhof sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in 15 Minuten erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Oeverseegasse 20, 20a, 20b
EZ:	2869
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	180
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.282,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.200,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.08.2012
Zugangsstichtag:	01.10.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.300.000,00
Nebenkosten:	829.668,06
Gesamtkosten:	12.129.668,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.200,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/90
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	41,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	6.148,09
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	1.704,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.816.900,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Der Fonds hat sich die aus zwei Bauteilen bestehende Wohnhausanlage in der Zollgasse bereits im Jahr 2010 gesichert. Die Fertigstellung und Übernahme des ersten Bauteiles erfolgte plangemäß im Oktober 2011. Das Objekt, mit einem Kellergeschoss und 6 Obergeschossen, verfügt über 72 Wohnungen und 20 Stellplätze. Jede Wohnung ist mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Die Liegenschaft befindet sich in Graz, Ortsteil Lend, im unmittelbaren Nahbereich zum Hauptbahnhof Graz. Die Straßenbahnlinien, die ins Zentrum führen, sowie weitere Buslinien sind fußläufig in 5 Min. erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des persönlichen Bedarfs sowie Schulen, Restaurants, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 3
EZ:	1127
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	964/1 ; 964/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.899,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.480,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.950.000,00
Nebenkosten:	468.906,97
Gesamtkosten:	6.418.906,97
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.480,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	65,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.084,35
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	378,72
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.276.353,05
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der Fonds hat sich die aus zwei Bauteilen bestehende Wohnhausanlage in der Zollgasse bereits im Jahr 2010 gesichert. Die Fertigstellung und Übernahme des zweiten Bauteiles erfolgte plangemäß im Mai 2012. Das Objekt, mit einem Kellergeschoss und 6 Obergeschossen, verfügt über 79 Wohnungen. Jede Wohnung ist mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Die Liegenschaft befindet sich in Graz, Ortsteil Lend, im unmittelbaren Nahbereich zum Hauptbahnhof Graz. Die Straßenbahnlinien, die ins Zentrum führen, sowie weitere Buslinien sind fußläufig in 5 Min. erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des persönlichen Bedarfs, sowie Schulen, Restaurants, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 5-11
EZ:	1728
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	997/1
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.699,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.543,2
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.08.2010
Zugangsstichtag:	01.05.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.400.000,00
Nebenkosten:	707.334,12
Gesamtkosten:	10.107.334,12
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.327,4
Geschäft	100,7
Büro:	73,1
Lager:	42,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/82
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	75,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	54,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	18.152,17
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	1.552,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.215.954,35
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Planungsgebiet für das neue Stadtquartier „Green City Graz“ liegt zwischen Straßganger Straße und Ankerstraße im Südwesten von Graz. Es zeichnet sich durch seine Grünruhelage am Standrand aus. Diese Kombination aus Nähe zum Naturraum und städtischem Umfeld stellt eine besondere Qualität des Projektes dar.

Als Teil des Stadtentwicklungsprojektes wird die Wohnhausanlage aus vier solitären Wohngebäuden bestehen. Insgesamt ist die Errichtung von rd. 246 Wohneinheiten und 197 Tiefgaragenstellplätzen geplant. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch verschiedene Buslinien.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8054
Ort:	Graz
Adresse:	Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18
EZ:	3631
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	20/12, 2319, 2320 und 2325
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	18.437,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	15.822,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	geplant 06/2017-05/2019
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.12.2015
Zugangsstichtag:	01.01.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	38.288.609,00
Nebenkosten:	916.649,00
Gesamtkosten:	39.205.258,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 15.822
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 197
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	in Bau befindlich
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



In einer nachgefragten Wohngegend in Graz Puntigam situiert, besteht die Wohnhausanlage in der Mitterstraße aus drei parallel liegenden Baukörpern mit jeweils drei Obergeschossen. Insgesamt gibt es 59 Wohnungen und 61 Freistellplätze. Der Verkehrsknotenpunkt Puntigam mit S-Bahn, Straßenbahn und diversen Buslinien ist in wenigen Minuten erreichbar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie das Shopping Center Seiersberg befinden sich in der näheren Umgebung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8055
Ort:	Graz
Adresse:	Mitterstraße 39-43
EZ:	1263
Grundbuch:	63122 Straßgang
Grundstücksnummer:	147/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.932,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.374,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.09.2014
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	7.850.000,00
Nebenkosten:	665.471,82
Gesamtkosten:	8.515.471,82
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.374,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	61/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	91,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	563,01
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	814,48
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.574.633,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Kontorhaus in der Spaldingstraße wurde im Jahr 1912 errichtet. Im Jahr 2008 erfolgte eine umfangreiche Revitalisierung des Bürogebäudes und 2013 die Aufnahme in das Verzeichnis der anerkannten Denkmäler. Sehr gut ist die Verkehrsanbindung durch die unmittelbare Nähe zum S und U-Bahnhof „Berliner Tor“. Hier befinden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20097
Ort:	Hamburg
Adresse:	Spaldingstraße 218
EZ:	1953, 1954
Grundbuch:	Hamburg St. Georg Süd
Grundstücksnummer:	880, 881
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.684,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.845,4
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1912
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.10.2016
Zugangsstichtag:	02.01.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.100.000,00
Nebenkosten:	2.058.496,00
Gesamtkosten:	21.158.496,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	680,0
Büro:	6.761,2
Lager:	404,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	38/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	63,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	73,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	90.619,38
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	43.602,76
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	4.850,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich des Gesamtbestandes
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.324.394,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft besteht aus zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden, die durch eine Passage miteinander verbunden sind. Der Altbau wurde um 1900 errichtet, der Neubau im Jahr 1984. Die Immobilien bestehen aus jeweils fünf Geschossen, die hauptsächlich als Wohnungen und Geschäfte genutzt werden und verfügen über 15 Stellplätze. Eppendorf ist einer der beliebtesten Stadtteile von Hamburg; neben der Nähe zur Innenstadt steht der Stadtteil für grünes und exklusives Wohnen in Hamburg. In unmittelbarer Gegend befinden sich Bushaltestellen sowie in ca. 300m Entfernung die U-Bahnlinien U1 und U3.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20249
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36
EZ:	5746
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3251
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.996,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.317,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900 Altbau / Neubau 1984
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.870.000,00
Nebenkosten:	1.176.201,02
Gesamtkosten:	13.046.201,02
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	932,9
Geschäft	696,3
Büro:	2.146,7
Lager:	430,5
Sonstiges:	111,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	87,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	61,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	135.570,61
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	113.928,19
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.749.244,24
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft wurde im Jahr 2004 errichtet und befindet sich im Stadtteil St. Pauli, in einer guten innerstädtischen Geschäftslage in Hamburg. Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt 7 Geschosse und verfügt über 45 Stellplätze. Die Flächen werden als Büro genutzt, weiters gibt es eine Geschäftseinheit. Der Bürostandort St. Pauli/ Altona ist ein beliebter Standort für Medienunternehmen und Werbeagenturen. Das nähere Umfeld ist von zahlreichen Restaurants, Cafes und Theater geprägt. Die U-Bahnstation St. Pauli ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Die Innenstadt ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar, in 20 Minuten kann man den Flughafen erreichen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20359
Ort:	Hamburg
Adresse:	Kleine Seilerstraße 1
EZ:	1331
Grundbuch:	St. Pauli Süd
Grundstücksnummer:	1342, 1344
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	825,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.324,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.756.500,00
Nebenkosten:	815.607,50
Gesamtkosten:	12.572.107,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	564,5
Büro:	3.374,4
Lager:	385,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	78,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	44.262,35
Summe der Ausgaben:	
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	9.000,00
Summe der geplanten Ausgaben:	
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	0,00
Summe der Verwaltungskosten:	
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.016.397,72
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der 1998 errichtete Gebäudekomplex besteht aus drei Baukörpern mit traditioneller Hamburger Rotklinkerfassade. Neben 177 Wohneinheiten sowie Büros und Geschäften gibt es im Objekt über 512 Tiefgaragenstellplätze. Im Stadtteil Harburg in nachgefragter Wohn- und Geschäftslage gelegen, verfügt die Immobilie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn, ICE).

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21073
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eddelbüttelstraße 37 - 61
EZ:	17246
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	4903; 4972; 5750
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.709,0
Gesamtnutzfläche in m ²	21.175,8
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.04.2014
Zugangsstichtag:	01.07.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.400.000,00
Nebenkosten:	2.540.590,00
Gesamtkosten:	39.940.590,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.119,8
Geschäft	2.985,6
Büro:	4.565,4
Lager:	505,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	458.025,74
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	312.124,45
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	79.423,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	62.715.843,55
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich im Hamburger Stadtteil Harburg in einer Wohngegend südlich des Hamburger Hafens. Auf dem Grundstück wurde in den Jahren 2014/2015 das Wohnbauprojekt „Heimfeld Terrassen“ mit rd. 136 Einheiten und rd. 115 Stellplätzen errichtet. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen (Balkone bzw. Terrassen). In der Nähe befinden sich eine S-Bahnstation sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg
Adresse:	Alter Postweg 87
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3564, 3565
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.913,0
Gesamtnutzfläche in m ²	13.186,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	30.07.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.250.000,00
Nebenkosten:	2.847.716,57
Gesamtkosten:	37.097.716,57
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.186,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/115
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	81,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	52,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	13.774,55
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	65.468,27
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	29.288.180,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die traditionelle Backsteinarchitektur, der Rotklinker, prägt das Hamburger Stadtbild. Auch das im Hamburger Stadtteil Barmbek gelegene Wohngebäude wurde in diesem typischen Baustil errichtet. Das Objekt verfügt durch die Nähe zum Bahnhof Barmbek (2 U-Bahnlinien, S Bahn, div. Buslinien) über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37-45
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336;5128
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.162,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Nebenkosten:	624.179,34
Gesamtkosten:	6.624.179,34
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.010,3
Geschäft	198,8
Lager:	95,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	93,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:</u>	88.755,06
Summe der Ausgaben:	88.755,06
j) Summe der Kosten <u>geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</u>	23.540,00
Summe der geplanten Ausgaben:	23.540,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	22.023,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bucherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.789.376,59
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der im Jahr 2009 errichtete Büroneubau liegt verkehrsgünstig an der Oberaltenallee direkt gegenüber einem Einkaufszentrum im Stadtteil Barmbek. Die U-Bahnstation Hamburger Straße sowie die zentrale Außenalster (Naherholungsgebiet) befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das Objekt ist beinahe zur Gänze langfristig an die öffentliche Hand vermietet.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Oberaltenallee 40 - 44
EZ:	17210
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	6339;6462;6464
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	3.051,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	7.636,5
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2009
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2013
Zugangsstichtag:	15.04.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	26.400.000,00
Nebenkosten:	2.213.467,40
Gesamtkosten:	28.613.467,40
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	6.760,3
Lager:	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	3/90
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	62,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.721,81
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	13.884,88
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	35.104,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.263.624,31
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich in Hamburg, in einer etablierten Büro- und Wohngegend im Stadtteil Uhlenhorst. Das Objekt wurde im Jahre 1900 als Kontorhaus mit roter Ziegelsteinfassade errichtet und 2005 generalsaniert und modernisiert. Die Immobilie mit rd. 2.570m² verfügt über 5 Geschosse und 23 Stellplätze und wird als Bürogebäude genutzt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der U-Bahnlinie U2 sowie mit drei Buslinien gegeben. Das besondere Flair der Immobilie liegt in der direkten Wasseranbindung des Objektes an das Uhlenhorster Fleet in einem ruhigen und grünem Stadtteil von Hamburg.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22085
Ort:	Hamburg
Adresse:	Arndtstraße 16
EZ:	4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	494
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.002,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.567,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2005
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.165.000,00
Nebenkosten:	597.010,06
Gesamtkosten:	6.762.010,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	2.231,7
Lager:	336,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	88,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	80,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	40.624,82
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	35.517,79
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	6.961.108,27
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

ERSTE IMMOBILIENFONDS



Die fünfgeschossige Immobilie wurde im Jahr 1960 im Hamburger Stadtteil Eilbek errichtet. Das revitalisierte Objekt in der Conventstraße verfügt über eine für Hamburg so typische Rotklinkerfassade und 32 Außenstellplätze. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine U-Bahn Station sowie verschiedene Nahversorger. Die Nähe zur Innenstadt trägt ebenfalls wesentlich zur Attraktivität von Eilbek bei.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22089
Ort:	Hamburg
Adresse:	Conventstraße 14
EZ:	4119
Grundbuch:	Eilbek
Grundstücksnummer:	2154
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.001,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.356,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1960
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.10.2013
Zugangsstichtag:	01.02.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.900.000,00
Nebenkosten:	618.081,62
Gesamtkosten:	6.518.081,62
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	116,1
Büro:	3.375,2
Lager:	693,3
Sonstiges:	171,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	32/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	96,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	10.287,22
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	169.036,65
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	4.278,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.551.144,76
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte, Stadtteil Horn. Die Wohnanlage im Dunckersweg besteht aus vier Baukörpern, die im Jahre 1954 errichtet wurden, und im Lauf der Jahre saniert sowie die Dachgeschosse ausgebaut wurden. Die Objekte verfügen jeweils über vier Geschosse mit insgesamt 120 Wohnungen. Die nächstgelegene U-Bahn Station Horner Rennbahn befindet sich in rd. 500 m Entfernung. Der Bahnhof Horner Rennbahn ist gleichzeitig ein Knotenpunkt für den Busverkehr, somit besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn- und U-Bahn-Netz.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22111
Ort:	Hamburg
Adresse:	Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c
EZ:	755, 1091
Grundbuch:	Horn Geest
Grundstücksnummer:	224, 811
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.588,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.131,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.400.000,00
Nebenkosten:	959.788,00
Gesamtkosten:	11.359.788,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.131,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	134.678,50
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	4.280,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	40.032,51
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	17.876.394,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das 6-geschossige Objekt im Schiffbeker Weg wurde 1998 mit einer hochwertigen Rotklinkerfassade in Hamburg-Mitte, Billstedt-Öjendorf errichtet. Die Erdgeschosszone mit den Geschäften wurde im Jahr 2013 aufwendig revitalisiert. In den Obergeschossen befinden sich Büroflächen sowie 55 Wohnungen. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor dem Objekt. Sie stellt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sicher.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22119
Ort:	Hamburg
Adresse:	Schiffbeker Weg 230 a-e
EZ:	2578
Grundbuch:	Öjendorf
Grundstücksnummer:	1624; 1625
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.330,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.995,9
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	2013
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.09.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.175.000,00
Nebenkosten:	1.560.534,00
Gesamtkosten:	17.735.534,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.831,0
Geschäft	2.498,5
Büro:	623,4
Lager:	43,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	48/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	40.991,49
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	25.244,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	20.891,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	19.486.412,02
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat sich die Wohnhausanlage in der Maacksgasse bereits im Jahr 2011 gesichert. Nach einer umfangreichen Sanierung wurde die Immobilie wie geplant im Herbst 2012 übernommen. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Winterhude in einem Wohngebiet. Sie zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und der Nähe zum Hamburger Stadtpark aus.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2-8
EZ:	4348; 4349
Grundbuch:	Winterhude
Grundstücksnummer:	2326; 2327
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ² :	1.741,0
Gesamtnutzfläche in m ² :	3.568,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1929
Generalsanierung:	2012
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.12.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.000.000,00
Nebenkosten:	1.095.122,45
Gesamtkosten:	10.095.122,45
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.501,3
Geschäft	67,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	21.989,35
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	26.140,67
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.224.462,18
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die im Jahr 1992 errichtete Büroimmobilie mit 354 Stellplätzen befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Hamburg Altona Nord. Ein Großteil der Flächen ist langfristig an die öffentliche Hand vermietet. Das Umfeld ist geprägt durch seine gewachsenen Strukturen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und seine hervorragende Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Station Holstenstraße (S-Bahn- und Buslinien sowie Regionalzüge).

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22765
Ort:	Hamburg
Adresse:	Holstenplatz 18
EZ:	4926
Grundbuch:	Altona-Nord
Grundstücksnummer:	2225
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.994,0
Gesamtnutzfläche in m ²	11.154,2
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.12.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	20.786.600,00
Nebenkosten:	1.900.117,43
Gesamtkosten:	22.686.717,43
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	610,6
Büro:	9.763,9
Lager:	745,8
Sonstiges:	33,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	74/282
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	93,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	32.722,35
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	71.074,85
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	15.395,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	32.915.265,72
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 302922z

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 20.189.000,00	EUR 20.168.811,00	
Umlaufvermögen	EUR 3.151.929,92	EUR 3.148.777,99	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 205.038,35	EUR 204.833,31	
davon 2 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 6.250.000,00	EUR 6.250.000,00	

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 (vgl. Seite 14) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 256007 g

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 11.902.500,00	EUR 11.890.597,50	
Umlaufvermögen	EUR 1.727.188,09	EUR 1.725.460,90	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 197.751,47	EUR 197.553,72	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 4.379.385,76	EUR 4.379.385,76	

Die TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10 (vgl. Seite 48) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 152901f

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.161,60
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	1,16
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	9.001.483,15
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	8.992.481,67

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 68.295.000,00	EUR 68.226.705,00	
Umlaufvermögen	EUR 2.163.525,60	EUR 2.161.362,07	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 282.047,00	EUR 281.764,95	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 31.760.347,20	EUR 31.760.347,20	

Die ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47,47a (vgl. Seite 26) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 408182v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 16.610.000,00	EUR 16.593.390,00	
Umlaufvermögen	EUR 2.033.020,25	EUR 2.030.987,23	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 158.323,99	EUR 158.165,67	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 7.956.695,00	EUR 7.956.695,00	

Die ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 4020 Linz, Wiener Straße 175 (vgl. Seite 59) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 437592v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 51.572.746,00	EUR 51.572.746,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.820.416,97	EUR 1.820.416,97	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 89.776,40	EUR 89.776,40	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 20.408.591,41	EUR 20.408.591,41	

Die ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaften 1160 Wien, Seitenberggasse 61-67 (vgl. Seite 38), 1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8, 1210 Wien (vgl. Seite 42) und Fritz-Kandlgasse 1-3 (vgl. Seite 46) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 426641p

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 13.290.000,00	EUR 13.276.710,00	
Umlaufvermögen	EUR 130.804,39	EUR 130.673,59	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.382.501,71	EUR 1.381.119,21	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 6.603.390,00	EUR 6.603.390,00	

Die ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Alte Poststraße 83 - 85 (vgl. Seite 67) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 393330b

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	9.990,00
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	10,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	844.059,01
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	843.214,95

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 14.530.000,00	EUR 14.515.470,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.179.590,20	EUR 1.178.744,64	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.500,00	EUR 1.498,50	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 7.250.000,00	EUR 7.250.000,00	

Die ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17 (vgl. Seite 69) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH& Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 435766h

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.000,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	903.926,21

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 28.265.000,00	EUR 28.265.000,00	
Umlaufvermögen	EUR 1.932.965,48	EUR 1.932.965,48	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 2.400,00	EUR 2.400,00	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 10.323.573,90	EUR 10.323.573,90	

Die ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Brünner Straße 124-126 (vgl. Seite 44) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH& Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 450934p

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS) EUR 10.000,00
vorläufige Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 1.653.920,95

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 14.785.500,00	EUR 14.785.500,00	
Umlaufvermögen	EUR 467.469,57	EUR 467.469,57	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 10.065,92	EUR 10.065,92	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR -	EUR -	

Die ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 3100 St. Pölten, Maximilianstraße/Kerensstraße (vgl. Seite 56) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH& Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 445593i

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS) EUR 100,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 5.316.149,80

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 40.580.000,00	EUR 40.580.000,00	
Umlaufvermögen	EUR 163.332,84	EUR 163.332,84	
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 13.183,04	EUR 13.183,04	
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR -	EUR -	

Die ERSTE Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 4020 Linz, Lastenstraße/
Edeltraud-Hofer-Straße (vgl. Seite 57) und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt,
dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS
ausgewiesen.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

ERSTE IMMOBILIENFONDS (A)			AT0000A08SG7		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
Fondsergebnis der Meldeperiode					
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmolInvFG	1,2566	1,2566	1,2566	1,2566	1,2566
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0663	0,0663	0,0663	0,0663	0,0663
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0517	0,0517	0,0517	0,0517	0,0517
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,2750	0,2750	0,2750	0,2750	0,2750
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,3267	0,3267	0,3267	0,3267	0,3267
Steuerpflichtige Einkünfte	3) 0,9962	0,9962	0,9962	0,9962	0,9962
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,9962	0,9962			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,9962	0,9962	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)					0,9963
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	1,2600	1,2600	1,2600	1,2600	1,2600
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-0,0034	-0,0034	-0,0034	-0,0034	-0,0034
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,2600	1,2600	1,2600	1,2600	1,2600
Korrekturbeträge	2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,2695	1,2695	1,2695	1,2695	1,2695
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,7318	0,7318	0,7318	0,7318	0,7318
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,2645	0,2645	0,2645	0,2645	0,2645
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,2740	0,2740	0,2740	0,2740	0,2740

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

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 enfällt 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.
- 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 IMMOBILIENFONDS

ERSTE IMMOBILIENFONDS (T)			AT0000A08SH5		
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
Fondsergebnis der Meldeperiode					
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmolnFG	1,4457	1,4457	1,4457	1,4457	1,4457
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0748	0,0748	0,0748	0,0748	0,0748
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602	0,0602
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,3158	0,3158	0,3158	0,3158	0,3158
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,3760	0,3760	0,3760	0,3760	0,3760
Steuerpflichtige Einkünfte	3) 1,1445	1,1445	1,1445	1,1445	1,1445
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	1,1445	1,1445			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,1445	1,1445	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)					1,1445
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,3147	0,3147	0,3147	0,3147	0,3147
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	1,1310	1,1310	1,1310	1,1310	1,1310
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,3147	0,3147	0,3147	0,3147	0,3147
Korrekturbeträge	2) 1,4608	1,4608	1,4608	1,4608	1,4608
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)					
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,8429	0,8429	0,8429	0,8429	0,8429
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,3016	0,3016	0,3016	0,3016	0,3016
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,1445	1,1445	1,1445	1,1445	1,1445
KESt, die bei Zufluss in den Fonds ein behalten wurde	1) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften					
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1) 0,3147	0,3147	0,3147	0,3147	0,3147
KESt auf Erträge des Immobilienfonds					

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

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 enfällt 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.
- 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 Rechenschaftsbericht der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Wien, über den von ihr verwalteten

ERSTE IMMOBILIENFONDS,
Immobilienfonds nach dem ImmolInvFG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. April 2017, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmolInvFG) 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. April 2017 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmolInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs 3 ImmolInvFG 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

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 ImmolInvFG 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungs nachweise, 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 betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteum um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteums 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 Kontrollsysteum, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Sonstige Informationen

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

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Rechenschaftsbericht oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Wien, am 25. August 2017

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler
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: 120,83 %

Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	120,83 % am 20.12.2016
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	117,55 % am 16.01.2017
Maximaler Wert	300 %

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitung der Risikolimits.

Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Fondsbestimmungen gemäß ImmolInvFG iVm AIFMG

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

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmolInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (in der Folge „KAG für Immobilien“), mit Sitz in 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24 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 verbrieften die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmolInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Erste Bank der österreichischen 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 ImmolInvFG erworben und veräußert werden.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

1. Der Fonds investiert in Ballungszentren innerhalb Österreich und Deutschland. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbevlächen (Büro und Retail) andererseits. Insgesamt soll der Anteil an wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden überwiegen.

Änderungen dieser Veranlagungsstrategie, beispielsweise aufgrund geänderter Marktlagen, oder ein vorübergehender Überhang an gewerbllich genutzten Immobilien sind möglich.

Es werden stabile, regelmäßige Mieteinnahmen sowie geringe Wertschwankungen der Immobilien angestrebt. Um ein ertrags- und risikoausgewogenes Portfolio zu ermöglichen, soll eine entsprechende Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter erfolgen.

2. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

3. Keiner der Vermögenswerte gemäß Zif. 1 und 2 darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

Die Begrenzungen der Zif. 2. und 3. 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.

Veranlagungsinstrumente

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

Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte dürfen 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;

ERSTE IMMOBILIENFONDS

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, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist, auch folgende Gegenstände erworben werden:

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.
- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Innerhalb der Grenze von 20% sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

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 ImmolnFG 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.

Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. 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, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
5. 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 4 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 Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20% 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 ImmolnFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmolnFG 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 Wertpapierbörsen 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 ImmolnFG 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 10 % des Fondsvermögens aufnehmen.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

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.).

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 Behaltsdauer 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 aus besonderem Anlass, 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.

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 3,5 %** zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

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

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

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

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.05. bis zum 30.04. des nächsten Kalenderjahres.

Grundsätze der Vorschaurechnung

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 Ertragsverwendung

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

Ertragsverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschüttter)

Die während des Rechnungsjahrs vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ertragsverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahrs vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. ein gemäß ImmolnVFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,4 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

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

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 ImmolnFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten (Version Oktober 2014)

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

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 verringriger 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 Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetsite zugänglich machen.

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

http://mifiddatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0¹⁾

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

1.2.1. Luxemburg Euro MTF Luxemburg

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

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

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1. Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2. Montenegro:	Podgorica
2.3. Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
2.4. Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.5. Serbien:	Belgrad
2.6. 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:	Mexico City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapore Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, 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:	SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; 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 Brasiliense 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:	American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

¹⁾ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.
 [Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:
<http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

Hinweis bezüglich verwendeter Daten

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

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

Wichtige rechtliche Hinweise:

Hierbei handelt es sich um eine Werbemittelung. 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 der vereinfachte Prospekt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBI. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmolnFG BGBI Nr. 80/2003 idJF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht.

Der Prospekt sowie der vereinfachte Prospekt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at 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 Prospektes bzw. des vereinfachten Prospekts, die Sprachen, in denen diese erhältlich sind sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage 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 des Ertrags, 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