

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Halbjahresbericht 2023/24

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Entwicklung des Immobilienfonds	4
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	6
Vergleichende Übersicht.....	7
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	8
Vermögensaufstellung zum 31. März 2024.....	11
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	14
Immobilienportfolio.....	15
Grundstücksgesellschaften.....	31
Nachhaltigkeitsoffenlegung	36

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Am Belvedere 1, A-1100 Wien Telefon: +43 (0) 50 100 - 11632, Telefax: +43 (0) 50 100 9 - 11632 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Asset Management GmbH (75,10 %) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (9,90 %)
Aufsichtsrät:innen	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin des Vorsitzenden) Mag. Günther Artner Mag. Hanna Bomba Marlene Huber, MSc Mag. Klaus Wiltschnigg
Geschäftsführer:innen	Mag. Peter Karl (CEO) Günther Mandl
Prokurist:innen	Stefanie Eltmann, LL.B. Karl Freudenschuss Manfred Lentner Mag. Simone Pesau-Horowitz Mag. Thomas Puschnig Mag. (FH) Daniel Thum
Staatskommissär:innen	MR DI Dietmar Mitteregger (bis 30.11.2023) Mag. Matthias Ofner DI Hannes Smolnik (Stellvertreter; seit 01.03.2024)
Prüfer	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Sehr geehrte Anteilsinhaber:in,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Halbjahresbericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS über das Halbjahr vom 1. Oktober 2023 bis zum 31. März 2024 vorzulegen.

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

Entwicklung des Immobilienfonds

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS hat auch in der aktuell schwierigen Marktlage eine solide Performance erwirtschaftet. Der Fonds ist zum einen in den Wohnbereich (Immobilien mit sozialem Fokus sowie klassische Mietwohnungen) investiert. Hier verzeichnen wir eine anhaltend hohe Nachfrage. Ein Grund für die starke Nachfrage nach Mietwohnungen ist die demografische Entwicklung. In den Städten und städtischen Ballungszentren, in denen der Fonds investiert ist, hält das Bevölkerungswachstum an. Weiters wurde der Erwerb von Eigentum aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten und der verschärften Kreditvergaberichtlinien schwieriger. Zusätzlich ging die Neubautätigkeit aufgrund der gestiegenen Kosten deutlich zurück. Diese Faktoren heizen die Nachfrage nach Wohnraum weiter an.

Im Infrastrukturbereich verzeichnen wir gleichfalls eine entsprechende Nachfrage nach modernen und flexiblen Flächen. Homeoffice wird wieder reduziert, Unternehmer:innen schaffen derzeit ein innovatives und modernes Arbeitsumfeld für ihre Mitarbeiter:innen. Die Gewerbeflächen liegen vorrangig in den Erdgeschoßzonen der Immobilien. Diese Flächen sind zum Großteil an bonitätsstarke Mieter:innen wie Supermarktketten vermietet. Zu den größten Mieter:innen des Fonds zählt hier die öffentliche Hand. Aufgrund der guten Nachfrage gehen wir auch weiterhin mit laufend stabilen Mieterträgen für den Fonds und die Anleger:innen aus.

Aufgrund dieser Entwicklungen konnte der Vermietungsgrad auf rd. 96 % gesteigert werden.

Der Grund für die im Vergleich zum Jahr 2022 schwächeren, aber klar positiven Performance 2023 liegt im starken Anstieg des Zinsniveaus, das sich natürlich auch auf die Bewertungen (Anstieg der Kapitalisierungszinssätze) ausgewirkt hat. Die Bewertungen im Wohnbereich waren stabil, da die deutlichen Anstiege der Mieten (Inflationsanpassung) die negativen Effekte aus dem Anstieg der Kapitalisierungszinssätze weitestgehend ausgleichen konnten. Jedoch kam es im Büroportfolio und bei den in Bau befindlichen Projekten auch zu Abwertungen. Über das gesamte Portfolio gesehen sind die Auswirkungen zwar gering, in der Performance aber sichtbar. Mit den Bewertungen 2023 ist nun das neue Zinsumfeld in den Fonds eingepreist – dies lässt uns positiv ins Jahr 2024 blicken.

Die marktbestimmenden Faktoren wie die gestiegenen Zinsen haben weitere Folgen. Die nicht in Immobilien investierten Gelder muss der Fonds laut Gesetz mündelsicher veranlagern. Diese gesetzliche Bestimmung erfüllt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS durch die Veranlagung in österreichische Staatsanleihen oder Anleihen staatsnaher Unternehmen. Hier sind die Zinserträge seit Sommer 2022 deutlich angestiegen. Der Anstieg des Zinsniveaus hat allerdings einen spürbaren Rückgang der Kurse bei den Anleihen zur Folge. Dies spiegelt sich in der Performance sowie im Rechenwert wider.

Um im aktuellen Umfeld ausreichend Flexibilität zu bewahren hat die ERSTE Immobilien KAG entschieden bei Bedarf auf die Aufnahme von Fremdmitteln zurückzugreifen sowie Immobilien zu verkaufen. Mit diesen Maßnahmen können wir die Liquidität des Immobilienfonds stärken. Die Aufnahme von Fremdfinanzierung ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich geregelt und sind in den Fondsbestimmungen abgebildet. Die gesetzliche Bestimmung sieht vor, dass die langfristigen Fremdmittel (10-12 Jahre) max. bis zu 50% des Verkehrswertes der Immobilien betragen dürfen. Die kurzfristigen Fremdmittel sind mit einer Grenze von bis zu 20 % des Fondsvermögens festgelegt. Im Betrachtungszeitraum hatte der Fonds Fremdmittel in Höhe von rd. 5 Mio. Euro aufgenommen. Daneben haben wir die Hauptbeteiligung an einer Infrastrukturimmobilie in Wien veräußert. Damit konnten wir die Liquiditätssituation des Fonds erfolgreich stärken.

Aufgrund der steigenden Zinsen können Investitionen in Immobilien im Vergleich zu Investitionen in festverzinsliche Wertpapiere an Attraktivität verlieren. Dies könnte in weiterer Folge wahrscheinlich dazu führen, dass Wertzuwächse bei Immobilien in den nächsten Jahren von untergeordneter Bedeutung für die Gesamtpformance des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind. Aufgrund anderer interessanter Veranlagungsalternativen wurden im vorigen Jahr auch weniger neue Anteile als bisher ausgegeben und mehr Anteilscheine zurück gegeben. Die Mittelabflüsse aus Anteilsscheinrückgaben im Rechnungsjahr 2023/24 wurden aus den liquiden Mitteln bedient. Die Mindestliquiditätsquote lag per 28.3.2024 bei rd. 12 %. Gemäß § 32 ImmoInvFG hat ein Immobilienfonds mindestens 10 % in liquiden Mitteln zu halten. Diese gesetzliche Vorschrift wurde eingehalten.

Bei den Immobilien des Fonds selbst war eine durchwegs stabile Entwicklung zu verzeichnen. Die Objekte liefern mit bonitätsstarken Mietern einen soliden Beitrag zur Wertentwicklung. Im Herbst 2023 wurde ein Teil des Wohnprojektes in Mattighofen fertig und in den Fonds übernommen. Die Wohnungen sind bereits voll vermietet. Die Immobilien ist klimaaktiv Bronze zertifiziert und entspricht damit der nachhaltigen Ausrichtung des Fonds.

Die Investitionen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomieverordnung zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments liegen noch keine vollständigen, mit den EU-Kriterien konsistente Daten gängiger Anbieter für die Berechnung des Umfangs der Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten iSd Art 3 der Taxonomieverordnung vor. Aus diesem Grund können aktuell keine genauen Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Investitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomieverordnung bzw. der dort definierten Umweltziele einzustufen sind. Wir arbeiten intensiv daran, vollständige Daten im Sinne der Taxonomieverordnung zu generieren, welche im Einklang mit den EU-Kriterien stehen, um eine Einstufung der Investitionen des Fondsvermögens in ökologisch nachhaltig oder nicht ökologisch nachhaltig vornehmen zu können. Sobald vollständige Daten im Sinne der Taxonomieverordnung vorliegen, werden wir diese umgehend in zukünftigen Halbjahresberichten oder Rechenschaftsberichten des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS detailliert veröffentlichen.

Unser Ziel für 2024 ist es, die äußeren Einflussfaktoren wie gestiegenen Zinsen und die Auswirkungen des schwierigen Umfeldes am Immobilieninvestmentmarkt bestmöglich zu managen. Gleichzeitig forcieren wir die Vermietungsaktivitäten, um die Mieteinnahmen weiter steigern zu können. Infolge all dieser Faktoren ist der Ausblick für das Gesamtjahr stabil. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist als eine langfristige Veranlagung in solide Sachwerte zu sehen.

Vorschau bis 30. September 2024

Wir erwarten, dass das Umfeld am Immobilieninvestmentmarkt in nächster Zeit herausfordernd bleiben wird. Das anhaltend hohe Zinsniveau ist aktuell ein marktbestimmender Faktor. Experten rechnen allerdings im Laufe des Jahres 2024 mit einem leichten Sinken der Zinsen. Dies sollte der Asset Klasse Immobilien den Rücken stärken. Das Management des Fonds evaluiert laufend das Marktumfeld sowie die Entwicklung der Liquiditätssituation des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS. Basierend auf diesen Ergebnissen werden bei Bedarf die definierten Maßnahmen (Aufnahme von Fremdkapital sowie Verkauf von weiteren Immobilien) umgesetzt.

In der aktuellen schwierigen Investmentmarktlage erwarten wir in nächster Zeit eine Seitwärtsbewegung bei den Bewertungen. Unser Ziel ist es, diese äußeren Einflussfaktoren wie gestiegenen Zinsen bestmöglich zu managen. Gleichzeitig forcieren wir die Vermietungsaktivitäten, um die Mieteinnahmen weiter steigern zu können. Hier sehen wir eine anhaltende Nachfrage am Mietermarkt – sowohl im Büro- als auch im Wohnungsbereich. Infolge all dieser Faktoren ist der Ausblick für das nächste Jahr stabil.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Günther Mandl

Wien, im Mai 2024

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	per 31.03.2024	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	379,6	90,68
Grundstückgesellschaften	8,3	1,98
Wertpapiervermögen	37,8	9,04
Sonstige Vermögenswerte	56,7	13,53
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-67,3	-16,08
Bankguthaben/-verbindlichkeiten	3,5	0,85
Fondsvermögen	418,7	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs-jahr	Fonds-vermögen
2019/20	232.243.627,85
2020/21	386.049.392,83
2021/22	543.632.150,54
2022/23	483.087.185,31
2023/24 2)	418.651.812,57

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,80	1,9000	+ 2,29
2020/21	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	102,63	2,2000	+ 2,73
2021/22	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,73	1,4800	+ 1,30
2022/23	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,58	0,7600	+ 1,33
2023/24 2)	AT0000A1LNT8	Ausschütter	EUR	101,24	-	+ 0,41

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	104,43	1,3500	+ 2,48
2020/21	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	106,15	2,5300	+ 2,98
2021/22	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,25	1,8000	+ 1,57
2022/23	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	105,12	1,0700	+ 1,62
2023/24 2)	AT0000A1Z8Q3	Ausschütter	EUR	104,64	-	+ 0,57

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder-veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	104,65	0,5686	1,8692	+ 2,29
2020/21	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	106,92	0,6594	1,9701	+ 2,72
2021/22	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	107,64	0,4274	1,2480	+ 1,30
2022/23	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	108,63	0,2258	0,6492	+ 1,32
2023/24 2)	AT0000A1LNU6	Thesaurierer	EUR	108,85	-	-	+ 0,41

Rechnungs-jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder-veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2019/20	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	104,24	-	-	-
2020/21	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	107,09	-	-	-
2021/22	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	108,48	-	-	-
2022/23	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	109,92	-	-	-
2023/24 2)	AT0000A1Z8R1	Thesaurierer	EUR	110,38	-	-	-

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

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

2) Halbjahr vom 01.10.2023 bis 31.03.2024

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Halbjahres (Fonds-Performance)

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

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

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

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

AT0000A1LNT8 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (1.943.751,409 Anteile)	101,58
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0075 Anteilen bei einem Rechenwert von 100,86)	0,7600
Anteilswert am Ende des Halbjahres (1.676.914,574 Anteile)	101,24
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	102,00
Nettoertrag pro Anteil	0,42
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,41 %

AT0000A1Z8Q3 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (86.430,000 Anteile)	105,12
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0103 Anteilen bei einem Rechenwert von 104,15)	1,0700
Anteilswert am Ende des Halbjahres (86.430,000 Anteile)	104,64
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	105,72
Nettoertrag pro Anteil	0,60
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,57 %

AT0000A1LNU6 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (2.545.764,774 Anteile)	108,63
Ausschüttung/Auszahlung am 13.12.2023 (entspricht rund 0,0021 Anteilen bei einem Rechenwert von 108,44)	0,2258
Anteilswert am Ende des Halbjahres (2.203.250,925 Anteile)	108,85
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	109,08
Nettoertrag pro Anteil	0,45
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	0,41 %

AT0000A1Z8R1 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Halbjahres (0,000 Anteile)	109,92
Ausschüttung/Auszahlung	0,0000
Anteilswert am Ende des Halbjahres (0,000 Anteile)	110,38
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	-
Nettoertrag pro Anteil	-
Wertentwicklung eines Anteiles im Halbjahr	-

2. Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	6.223.843,09	
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	8.881,67	
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 75.150,75	
Pachtaufwand	0,00	
Leerstellungskosten	- 30.005,51	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 1.312.670,10	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 77.417,28	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	0,00	
Sonstige Aufwendungen	- 1.605,60	
Ertragsausgleich	- 325.923,09	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		4.409.952,43

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	- 2.083.518,39	
Sachverständigenhonorare	- 86.823,55	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 972.196,15	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	628.507,62	
Summe Aufwertungsgewinne		- 2.514.030,47

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge	220.057,89	
Depotgebühren	- 3.202,61	
Ertragsausgleich	- 15.249,67	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		201.605,61

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 1.651.228,23	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 26.082,85	
Kosten für Rechtsberatung	- 7.586,66	
Publizitätskosten	- 1.408,37	
Depotbankgebühren	- 221.973,07	
Ertragsausgleich	131.965,86	
Summe Aufwendungen		- 1.776.313,32
Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		321.214,25

3. Fondsergebnis

Halbjahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	321.214,25
(die Ableitung des Halbjahresgewinnes gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	1.312.670,10
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen	- 423.960,25
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)	- 628.507,62
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses	1.140.673,82
Realisiertes Wertpapier-Kursergebnis inkl. Ertragsausgleich	- 101.086,27
Fondsergebnis gesamt	1.621.004,03

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Halbjahres	483.087.185,31
Ausschüttung/Auszahlung	- 2.032.142,63
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 64.024.234,14
Fondsergebnis gesamt	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	1.621.004,03
Fondsvermögen am Ende des Halbjahres	418.651.812,57

Vermögensaufstellung zum 31. März 2024

	Verkehrswert per 31.03.2024 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN				
Immobilien				
Österreich				
1110 Wien, Csokorgasse 8/10	297.150,00	22.147,32	319.297,32	0,08
1110 Wien, Csokorgasse 8/12	235.150,00	17.986,62	253.136,62	0,06
1210 Wien, Angyalföldstraße 95/Hans-Czermak-Gasse 6	26.983.423,00	249.735,19	27.233.158,19	6,50
1210 Wien, Donaufelder Straße 95	9.257.500,00	444.494,75	9.701.994,75	2,32
1210 Wien, Ruth-Brinkmann-Gasse 1/4/4	261.400,00	20.432,61	281.832,61	0,07
1220 Wien, Sonnenallee 20	2) 4.480.200,00	0,00	4.480.200,00	1,07
1230 Wien, Breitenfurter Straße 235	5) 99.085.000,00	982.617,25	100.067.617,25	23,90
1230 Wien, Hilde-Spiel-Gasse 4	3) 11.537.500,00	114.012,55	11.651.512,55	2,78
1230 Wien, Lemböckgasse 61	4) 43.500.000,00	261.626,48	43.761.626,48	10,45
2401 Fischamend, Hainburger Straße 17-19	6) 10.535.000,00	303.795,82	10.838.795,82	2,59
5020 Salzburg, Strubergasse 24	12.124.500,00	226.795,56	12.351.295,56	2,95
8020 Graz, Waagner-Biro-Straße 106, 106 a-c	47.286.000,00	1.065.812,72	48.351.812,72	11,55
8421 Wolfsberg, Im Schwarzaual 51a	10.133.500,00	796.572,11	10.930.072,11	2,61
6850 Dornbirn, Poststraße 1	8) 11.155.000,00	581.748,32	11.736.748,32	2,80
		Summe	291.959.100,30	69,74
Immobilien - Grundstücke im Zustand der Bebauung				
Österreich				
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 12	68.557.500,00	3.509.465,37	72.066.965,37	17,21
5230 Mattighofen, Trattmannsbergstraße	14.565.000,00	1.054.097,55	15.619.097,55	3,73
		Summe	87.686.062,92	20,94
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		379.645.163,22	90,68
			Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	
GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 7)				
Österreich				
ERSTE Immobilien Gamma GmbH			35.000,00	0,01
ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG			1.089.865,62	0,26
ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG			2.779.792,90	0,66
ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG			- 891.355,84	- 0,21
Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG			1.371.653,92	0,33
ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG			488.413,90	0,12
ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG			3.436.344,67	0,82
		Summe	8.309.715,17	1,98
	SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN		8.309.715,17	1,98

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Käufe/ Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)							
WERTPAPIERVERMÖGEN							
Investmentzertifikate							
Investmentzertifikate auf Euro lautend							
Emissionsland Österreich							
K 2536 VT	AT0000A1PE27	0	102.000	385.000	98,280	37.837.800,00	9,04
Summe Emissionsland Österreich						37.837.800,00	9,04
Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend						37.837.800,00	9,04
Summe Investmentzertifikate						37.837.800,00	9,04
SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN						37.837.800,00	9,04
						Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	
BANKGUTHABEN/-VERBINDLICHKEITEN						3.541.038,52	0,85
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE							
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften						52.160.424,17	12,46
Forderungen gegenüber Hausverwaltung						2.360.841,13	0,56
Forderungen gegenüber Notar						500.000,00	0,12
Kautionen						1.135.208,00	0,27
Mietabgrenzungen und -forderungen						495.199,06	0,12
Zinsenansprüche						552,70	0,00
SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE						56.652.225,06	13,53
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN							
Abgrenzung für Kreditzinsen						-5.836,17	0,00
Baukostenbeiträge						-863.423,00	-0,21
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften						-52.160.424,17	-12,46
Kautionen						-1.135.208,00	-0,27
Kreditverbindlichkeiten						-2.000.000,00	-0,48
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten						-1.279.914,28	-0,31
Sonstige Abgrenzungen						-9.818,28	0,00
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten						-1.160.551,93	-0,28
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen						-8.718.953,57	-2,08
SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN						-67.334.129,40	-16,08
FONDSVERMÖGEN						418.651.812,57	100,00

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	Stück	1.676.914,574
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1LNT8	EUR	101,24
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	Stück	86.430,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8Q3	EUR	104,64
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	Stück	2.203.250,925
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1LNU6	EUR	108,85
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	Stück	0,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8R1	EUR	110,38

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Hilde-Spiel-Gasse GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG.
- 6) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Haus für Senioren 1 Fischamend Errichtungsgesellschaft mbH & Co KG.
- 7) Details zur Grundstücksgesellschaft vgl. Seite 31 ff.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG.

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

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge
------------------------	-----------------	----------	---	----------------------

Amtlich gehandelte Wertpapiere

Anleihen auf Euro lautend

Emissionsland Österreich

AUSTRIA 09/26 MTN 144A	AT0000A0DXC2	4,850	0	500
OESTERR. 13/23	AT0000A105W3	1,750	0	1.000
OESTERR. 14/24	AT0000A185T1	1,650	0	1.000
OESTERR. 15/25	AT0000A1FAP5	1,200	0	1.000
OESTERREICH 19/24 MTN	AT0000A28KX7	0,000	0	3.500
OESTERREICH 21/25 MTN	AT0000A2QRW0	0,000	0	5.000
OESTERREICH 22/26 MTN	AT0000A308C5	2,000	0	500

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

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

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

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

Wien, im Mai 2024

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Günther Mandl

Immobilienportfolio



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa Jochmann Ring 12
EZ:	1407
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1528/4 + 1428/6
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.309
Gesamtnutzfläche in m ²	0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	In Errichtung
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.12.2020
Zugangsstichtag:	01.02.2021
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	65.825.763,90
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	5.136.901,00
Gesamtkosten:	70.962.664,90
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	In Errichtung
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	In Errichtung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	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 Errichtung
Deckungsgrad:	
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8, Top 10
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.243
Gesamtnutzfläche in m ²	73
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	276.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	34.141,83
Gesamtkosten:	310.241,83
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	73
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	0,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	0,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	61.242.151,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Csokorgasse 8/ Top 12
EZ:	2928
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1703/8
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	0
Gesamtnutzfläche in m ²	57
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	28.09.2020
Zugangsstichtag:	29.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	218.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	29.184,00
Gesamtkosten:	247.184,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	61.242.515,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Angyalföldstraße 97 / Hans-Czermak Gasse 6
EZ:	Baurechtseinlagezahl 7256 ob EZ 7181
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	324/6
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.160
Gesamtnutzfläche in m ²	9.178
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.12.2017
Zugangsstichtag:	22.12.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	21.846.963,93
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	0,00
Gesamtkosten:	21.846.963,93
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	8.145
Geschäft:	1.033
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	9/55
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	94,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	84,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	5.393,80
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	153.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.742.440,51
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Donaufelder Straße 95
EZ:	Baurechtseinlagezahl 2171 ob EZ 2140
Grundbuch:	01603 Donauefeld
Grundstücksnummer:	1118/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.411
Gesamtnutzfläche in m ²	2.519
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.09.2020
Zugangsstichtag:	01.10.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.506.810,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	0,00
Gesamtkosten:	8.506.810,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.519
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	69,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	36.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.000.280,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ruth- Brinkmann- Gasse 1, Stiege 4 Top 4
EZ:	Baurechtseinlagezahl 4586 ob EZ 4583
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	724/86, 724/93
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	0
Gesamtnutzfläche in m ²	83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.09.2020
Zugangsstichtag:	30.09.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	253.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	31.542,00
Gesamtkosten:	284.542,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	0,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	0,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.674.450,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Sonnenallee 20
EZ:	6475
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/75
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.041
Gesamtnutzfläche in m ²	11.757
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	01.12.2016
Zugangsstichtag:	22.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	41.500.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	825.651,00
Gesamtkosten:	42.325.651,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	10.580
Lager:	1.115
Sonstiges:	62
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.327,76
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	19.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	23.161,14
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	39.087.819,96
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Breitenfurter Straße 235
EZ:	10041
Grundbuch:	01801 Atzgersdorf
Grundstücksnummer:	1003/24
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.677
Gesamtnutzfläche in m ²	13.796
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.11.2021
Zugangsstichtag:	16.12.2021
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	97.840.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	0,00
Gesamtkosten:	97.840.000,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	5.244
Sonstiges:	8.552
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/1
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	983,79
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	8.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	47.510.056,52
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Hilde-Spiel-Gasse 4
EZ:	1605
Grundbuch:	01805 Liesing
Grundstücksnummer:	203/5
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.215
Gesamtnutzfläche in m ²	3.234
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2018
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.11.2017
Zugangsstichtag:	16.04.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.290.266,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	315.722,00
Gesamtkosten:	10.605.988,30
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.225
Büro:	9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/30
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	57,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	70.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.849,27
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.556.439,59
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 61
EZ:	1394
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/5
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	0
Gesamtnutzfläche in m ²	13.072
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	14.01.2019
Zugangsstichtag:	04.02.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.745.708,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	571.945,00
Gesamtkosten:	38.317.653,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	607
Büro:	11.772
Lager:	511
Sonstiges:	182
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/135
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.768,30
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	141.045,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.679,68
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	41.600.683,69
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	2401
Ort:	Fischamend
Adresse:	Hainburger Straße 17+19
EZ:	Baurechtseinlagezahl 1344 ob EZ 1284
Grundbuch:	05204 Fischamend Markt
Grundstücksnummer:	283
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.911
Gesamtnutzfläche in m ²	5.237
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.03.2020
Zugangsstichtag:	02.11.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.027.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	0,00
Gesamtkosten:	10.027.500,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Sonstiges:	5.237
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	12.299,19
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.046.370,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Strubergasse 24
EZ:	30691
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	3352/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.877
Gesamtnutzfläche in m ²	3.232
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.07.2016
Zugangsstichtag:	04.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.650.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	906.189,69
Gesamtkosten:	11.556.189,69
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	3.152
Lager:	80
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/55
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	81,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	6.033,68
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.427.463,25
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	5230
Ort:	Mattighofen
Adresse:	Trattmannsbergstraße
EZ:	1845
Grundbuch:	40117 Mattighofen
Grundstücksnummer:	354/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.660
Gesamtnutzfläche in m ²	3.763
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	in Errichtung
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	11.07.2022
Zugangsstichtag:	01.08.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	15.403.308,50
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	0,00
Gesamtkosten:	15.403.308,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.763
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	40/81
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	48,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	24,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.300.636,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6850
Ort:	Dornbirn
Adresse:	Poststraße 1
EZ:	7411
Grundbuch:	92001 Dornbirn
Grundstücksnummer:	4427 und 8522/2
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.394
Gesamtnutzfläche in m ²	2.033
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	2020
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	02.01.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.500.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	441.570,20
Gesamtkosten:	11.941.570,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	1.366
Geschäft:	667
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	5/21
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	95,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	38,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	420,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	28.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.541.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Waagner-Biro-Straße 106, 106a, 106b, 106c
EZ:	2191
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1184/14
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.864
Gesamtnutzfläche in m ²	19.645
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.08.2019
Zugangsstichtag:	02.09.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	46.427.452,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.227.077,00
Gesamtkosten:	48.654.529,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	14.684
Geschäft:	961
Sonstiges:	4.000
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/2
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.838,50
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	62.400,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	64.720.044,84
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8421
Ort:	Wolfsberg
Adresse:	Im Schwarzaual 51a
EZ:	57 bzw. 1516
Grundbuch:	62321 Schwarzaul bzw. 62320 St. Stefan im Rosental
Grundstücksnummer:	340/2, 350/3, 367/2, 370/2 bzw. 3681/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.345
Gesamtnutzfläche in m ²	4.866
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	2021
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.880.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.115.576,00
Gesamtkosten:	10.995.576,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Sonstiges:	4.866
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.491.339,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Gamma GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Gesellschafter:

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

EUR 35.000,-

Anschaffungskosten der Beteiligung

EUR 35.000,-

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR -	EUR -
Umlaufvermögen	EUR 35.400,00	EUR 35.400,00
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 7.614,00	EUR 7.614,00

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

ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 457023v

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 26.538.977,16

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 44.802.000,00	EUR 4.480.200,00
Umlaufvermögen	EUR 3.811.607,86	EUR 381.160,79
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 11.771.977,71	EUR 1.177.197,77

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

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

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470155f

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 2.368.510,76

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	11.537.500,00	EUR 11.537.500,00
Umlaufvermögen	EUR	1.485.043,27	EUR 1.485.043,27
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	395.177,65	EUR 395.177,65
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.100.576,66	EUR 4.100.576,66

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 482085z

Komplementär:

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

Kommanditisten:

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

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 20.510.888,51

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 43.500.000,00	EUR 43.500.000,00
Umlaufvermögen	EUR 4.650.764,75	EUR 4.650.764,75
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.870.971,85	EUR 1.870.971,85
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 12.935.028,45	EUR 12.935.028,45

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

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

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 481365s

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS) EUR 50.000,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung EUR 1.059.231,-

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 10.535.000,00	EUR 10.535.000,00
Umlaufvermögen	EUR 2.680.799,07	EUR 2.680.799,07
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.309.145,15	EUR 1.309.145,15
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 4.208.537,38	EUR 4.208.537,38

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Gamma Breitenfurter Straße 235 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 472877h

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)

EUR 100,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 64.658.983,83

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht			
	100 %		Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	99.085.000,00	EUR 99.085.000,00
Umlaufvermögen	EUR	4.314.499,32	EUR 4.314.499,32
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	878.154,65	EUR 878.154,65
1 Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR	29.741.281,61	EUR 29.741.281,61

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

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

ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 567926k

Komplementär:

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

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)

EUR 4.000,-

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 6.828,64

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 11.155.000,00	EUR 11.155.000,00
Umlaufvermögen	EUR 733.856,72	EUR 733.856,72
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 245.442,82	EUR 245.442,82

Es existieren keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Gamma Poststraße 1 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 6850 Dornbirn, Poststraße 1 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Nachhaltigkeitsoffenlegung

DISCLAIMER

Dieses Dokument stellt nur einen Auszug aus den Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG des genannten Immobilienfonds dar und ist rechtlich nicht verbindlich. Die jeweils aktuellen Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG inklusive des Anhanges Nachhaltigkeitsgrundsätze sind unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/eu-offenlegungs-verordnung> abrufbar.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt? *[Bitte gegebenenfalls ankreuzen und ausfüllen; der Prozentsatz entspricht der Mindestverpflichtung zu nachhaltigen Investitionen]*



Ja



Nein

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ____%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ____%

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 35% an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS zielt darauf ab durch die Investition in zertifizierte Immobilien indirekt die CO₂-Intensität der Immobilien zu reduzieren und Verstrickungen in Verstöße gegen internationale Normen zu minimieren.

Das ökologische Merkmal der indirekten Reduktion CO₂-Intensität der Immobilien durch Zertifizierungen wurde im letzten Berichtsjahr durch die Umsetzung der Anlagestrategie des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS und durch die Einhaltung der in der Ankaufcheckliste definierten Kriterien erfüllt, da alle aktuell im Bestand des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Immobilien gem. klima**aktiv** Standard von mindestens Bronze zertifiziert sind.

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

Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei unter anderem Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Es wurden im Berichtsjahr Investitionen in Immobilien getätigt, welche auch soziale Kriterien fördern. Die Immobilienveranlagung erfolgte schwerpunktmäßig in Immobilien mit Wohn- und sonstiger sozialer Nutzung wie folgt:

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

Es wurden weiters Investitionen getätigt, welche ökologische und soziale Kriterien fördern. Demnach wurden Investitionen in Immobilien getätigt,

- welche eine langfristige Nutzungsdauer aufweisen,
- ein internes positives Nachhaltigkeitsrating aufweisen und
- zumindest den klima**aktiv**-Bronze-Standard erfüllen.

Auf Ebene des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS verfolgte die ERSTE Immobilien KAG das Ziel, durch ihren proprietären Nachhaltigkeits-Ansatz Verbesserungen in folgenden ökologischen und sozialen Schwerpunkten zu erzielen. Die dabei verfolgten Ziele waren:

- Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks der im Investmentfonds gehaltenen Investitionen, und hier insbesondere der gehaltenen Immobilien, durch Förderung
 - der CO₂-Neutralität und allgemein die Anpassung an den Klimawandel, und
 - Ausschluss des Einsatzes fossiler Energieträger bei klima**aktiv** Gebäuden und Qualitätsanforderungen im Bereich der Energieeffizienz.

- Die Vermeidung von ökologischen Risiken durch Immobilien darüber hinaus durch
 - Beachtung von Mikroklima und Grünraum unter Einhaltung von Mindestanforderung an den Grün- und Freiflächenfaktor
 - Ausschluss von klimaschädlichen Substanzen (z. B. HFKW-haltige Baustoffe) und besonders besorgniserregenden Substanzen
 - Ökologisch optimierter Einsatz von Baustoffen und Konstruktionen im Gesamtlebenszyklus des Gebäudes
 - Bemühung um Verwendung von rückbau- und recyclingfreundlichen Konstruktionen und
 - Bemühung um den verantwortungsvollen Umgang mit Abfall
- Verbesserung sozialer Schwerpunkte durch Berücksichtigen sozialer Faktoren wie
 - der Ausschluss jeglicher Investition in Unternehmen, die geächtete Waffen produzieren oder vertreiben,
 - gute Infrastruktur inklusive Vorgabe von Erreichbarkeit von Grundversorgungseinrichtungen sowie ÖPNV im Umkreis der Immobilien
 - die Förderung der Menschenrechte und der Ausschluss von Emittenten, die in Menschenrechtsverstöße verstrickt sind.
 - die Förderung guter Arbeitsbedingungen, wie in den Bereichen Arbeitssicherheit und Weiterbildung, sowie der Ausschluss von Emittenten, die in Arbeitsrechtsverstöße, insbesondere gegen die Kernnormen der ILO, verstrickt sind.
 - die Förderung von Diversität und der Ausschluss von Emittenten, die Diskriminierung betreiben und
 - die Vermeidung von Korruption und Betrug.

Um die ökologischen und sozialen Merkmale zu erfüllen, wurden entsprechende Faktoren im Veranlagungsprozess integriert, unter anderem durch die konsequente Umsetzung der in die Ankaufsscheckliste integrierten Faktoren, und wurden im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS nur solche Immobilien und Wertpapiere erworben, die auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als nachhaltig eingestuft wurden. Durch Maßnahmen wie Ankaufsscheckliste Immobilien und Auswahlkriterien im Bereich Wertpapiere sowie Review des Bestandes wurden die obengenannten ökologischen und sozialen Merkmale erfüllt.

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

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

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

■ ***Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?***

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

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

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

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

n/a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

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

Zusätzlich wurden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden für alle Immobilieninvestments im Fonds die folgenden PAI berücksichtigt:

- Indikator 17 (Tabelle 1) fossile Brennstoffe und
- Indikator 18 (Tabelle 1) Energieeffizienz sowie
- Indikator 20 (Tabelle 2) - Abfallerzeugung im Betrieb: Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Weitere Details werden im weiter unten stehenden Punkt „**Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**“ beschrieben

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

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Zusätzlich wurden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden für alle Immobilieninvestments im Fonds die folgenden PAI berücksichtigt:

- Indikator 17 (Tabelle 1) fossile Brennstoffe und
- Indikator 18 (Tabelle 1) Energieeffizienz sowie
- Indikator 20 (Tabelle 2) - Abfallerzeugung im Betrieb: Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Die Berücksichtigung der PAI im Bereich Immobilien erfolgt insbesondere durch

- (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (Indikator 17, Tabelle 1)
- (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energie Performance Certificates) (Indikator 18, Tabelle 1) und
- (3) Gebäude mit Einrichtungen zur Abfallsortierung und Abfallentsorgung (Indikator 20, Tabelle 2).

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) wurden nicht getätigt. Darüber hinaus wurde im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung ein möglichst hoher Anteil an energetisch effizienten Gebäuden sowie Gebäuden mit Einrichtungen zur Abfallsortierung samt Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag im Portfolio angestrebt.

Um die ökologischen und sozialen Merkmale zu erfüllen, wurden entsprechende Faktoren im Veranlagungsprozess integriert und wurden im Immobilienfonds nur solche Immobilien und Wertpapiere erworben, die auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als nachhaltig im Sinne der Anlagestrategie eingestuft wurden.

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

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



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

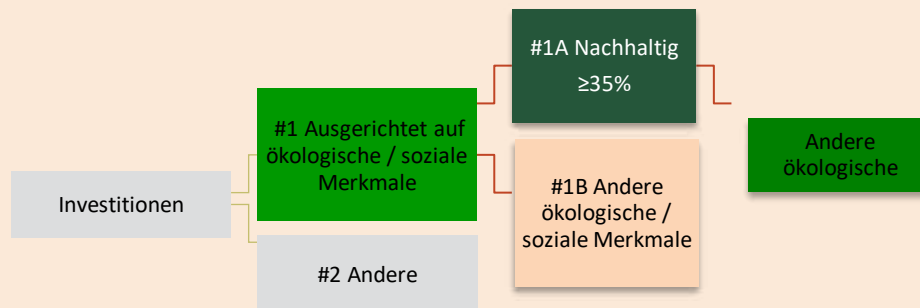
Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Wien, Breitenfurter Straße	Immobilien	24 %	AT
Wien, Rosa-Jochmann-Ring	Immobilien	16,61%	AT
Graz, Waagner-Biro-Straße	Immobilien	11,45%	AT
Wien, Lemböckgasse	Immobilien	10,54%	AT
K 2536 VT	Spezialfonds gem. InvFG	7,96%	AT



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

● *Wie sah die Vermögensallokation aus?*



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

● *In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?*

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

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

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



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

n/a

- Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

n/a

- Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

n/a



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

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



Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

n/a



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter den Punkt „Andere Investitionen“ werden vorwiegend Cash, Termingelder und Derivate zu Liquiditäts- und Absicherungszwecken verbucht. Diese sind aus ökologischer und sozialer Sicht als neutral zu betrachten. Weiters werden alle Liquiditätsveranlagungen (überwiegend Staatsanleihen) unter diesem Titel verbucht. Es sind keine darüberhinausgehenden Investitionen unter diesem Titel zulässig. Damit wurde der ökologische und soziale Mindestschutz für diese Investitionen sichergestellt.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Die Einhaltung der sozialen und ökologischen Merkmale des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde im Berichtszeitraum anhand folgender Indikatoren geprüft:

- *ESG-Score*

Der ESG-Score bildet das ESG-Risikoprofil und die Qualität des ESG-Managements des Emittenten ab. Es stellt ein gesamtheitliches Bild der Leistung des analysierten Emittenten hinsichtlich der oben angeführten Nachhaltigkeitsschwerpunkte dar.

Es wurden die Einhaltung des für den Fonds geltenden Mindestscores sowie der Durchschnitt der im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS gehaltenen Investitionen betrachtet.

- *Ausschlusskriterien*

Es wurde die durchgehende Einhaltung der Ausschlusskriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS geprüft. Diese Prüfung erfolgte vor Ankauf mittels Ankaufsscheckliste sowie tourlich durch das Risk Management der ERSTE Immobilien KAG.

- *CO₂-Neutralität*

Die ERSTE Immobilien KAG berechnete jährlich den CO₂-Fußabdruck der Wertpapierveranlagungen des Fonds.

Weiters wurden zu den Immobilien im Rahmen von klimaaktiv in Bezug auf CO₂ - Emissionen Grenzwerte für Neubau und Sanierung definiert. Als Nachweisgrößen wurden die spezifischen CO₂ - Emissionen geführt.

Durch die Einhaltung der klimaaktiv Kriterien werden die erforderlichen Maßnahmen zum Hinarbeiten auf CO₂-Neutralität getroffen und im Rahmen der Zertifizierung nach dem klimaaktiv Standard der jeweiligen Immobilie deren diesbezügliche Erfolg bestätigt.

- *Energieeffizienz*

In Bezug auf die Immobilien ist ein niedriger Energiebedarf, geringe CO₂ -Emissionen und ein geringerer Primärenergieeinsatz als in Standardbauten für das Erreichen von hochwertiger klimaaktiv Qualität maßgeblich. Innovative Effizienztechnologien wie Energieflexibilität und Speicher, PV-Erträge und Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Wirtschaftlichkeit werden in der klimaaktiv Zertifizierung bewertet.

Im Bereich Energie umfassen durch klimaaktiv gemessene und bewertete Kennzahlen den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die CO₂ -Emissionen sowie den Gesamtenergieeffizienzfaktor des Gebäudes. Somit wurde durch das Kriterium der klimaaktiv Zertifizierung als Voraussetzung des Ankaufs (Ankaufsscheckliste), das zugrundeliegende ökologische Merkmal gefördert.

- *Nachhaltigkeitsscoring*

Es wurden alle Immobilien einem internen Nachhaltigkeitsscoring unterzogen. Dieses interne Nachhaltigkeitsscoring ist ein Verfahren zur Beurteilung von Immobilienprojekten und -

objekten in Bezug auf ihre Leistung bezüglich vorab bestimmter umweltbezogener, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeitskriterien (u.a. Materialien, Ressource- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Soziale Infrastruktur).

Die ERSTE Immobilien KAG erwarb für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS im Berichtszeitraum ausschließlich Immobilien, welche gemäß Nachhaltigkeitsscoreing als investierbar klassifiziert wurden und überprüfte den Status des in den Systemen der ERSTE Immobilien KAG hinterlegten Nachhaltigkeitsrating der Immobilien jährlich.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

n/a

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und das Basisinformationsblatt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, 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

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