

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Rechenschaftsbericht 2014/15
(Rechnungsjahr vom 1.5.2014 bis 30.4.2015)

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 ImmoInvFG	7
3. Fondsergebnis	8
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	9
5. Herkunft des Fondsergebnisses	9
6. Verwendung des Fondsergebnisses	9
Vermögensaufstellung zum 30. April 2015	10
Immobilienportfolio	14
Grundstücksgesellschaften	68
Steuerliche Behandlung der (fiktiven) Ausschüttung.....	71
A. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen.....	71
B. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen	73
Bestätigungsvermerk	74
Risikoprofil des Immobilienfonds.....	76
Fondsbestimmungen	78
Anhang	83

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien Telefon: 050100-27808 , Telefax: 050100-927808 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Group Immorent AG (36,00 %) ERSTE Assetmanagement GmbH (26,00%) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (11,50 %) S IMMO AG (11,50 %)
Aufsichtsrat	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) Richard Wilkinson MMag. Dr. Franz Knafl Dipl. BW (FH) Birte Quitt (bis 19.02.2015) Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner Mag. (FH) Stephan de Giacomo (seit 26.03.2015)
Geschäftsführer	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
Prokuristen	Mag. Markus Brunner (seit 19.12.2014) Mag. Evelyne Janek-Zenker (bis 31.10.2014) Mag. Thomas Puschnig
Staatskommissäre	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
Prüfer	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Vorwort

Sehr geehrte Anteilsinhaberin,
Sehr geehrter Anteilsinhaber,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE IMMOBILIENFONDS!

Das Interesse der Anleger an Immobilieninvestments ist nach wie vor hoch. Auch der ERSTE IMMOBILIENFONDS verzeichnet erfreulicherweise anhaltend hohe Nettomittelzuflüsse. So hat das Fondsvolumen bereits im Februar 2015 die 1 Mrd. Euro Marke überschritten. Damit haben wir unsere Position als Nr. 2 am österreichischen Immobilienfondsmarkt weiter gefestigt^{*)}.

Wir haben intensiv daran gearbeitet unsere Vorjahresziele – Steigerung des Immobilienvermögens und Haltung der hohen Vermietungsquote – zu erreichen. Beides ist uns gelungen. Im Berichtszeitraum hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS sein Portfolio um 6 Wohnimmobilien in Wien, Graz und Hamburg ausgebaut. Ferner wurden neue Investments in Wohnprojekte in Wien, Linz und Graz getätigt. Das Immobilienportfolio besteht aus 50 Bestandsimmobilien (fertig errichteten und vermieteten Objekten) sowie 5 ¹⁾ in Bau befindlichen Wohnprojekten. Regional investiert der Fonds nur in Österreich und Deutschland. Bei einer Gesamtnutzfläche von rd. 325.000 m² beträgt das Immobilienvermögen rd. EUR 734 Mio. (exkl. Nebenkosten). Die durchschnittliche Vermietungsquote liegt mit rd. 94 % auf nachhaltig gutem Niveau.

In seinem siebenten Rechnungsjahr hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS eine Performance von rd. 3 % und eine mögliche Ausschüttung von EUR 2,17 (inkl. KEST) je Anteil für den Anleger erwirtschaftet.

2015 ist das Jahr der Fertigstellungen und der Neuprojekte. So wurden im April die Wohnimmobilien in aspern der Seestadt Wiens fertig und an die Mieter übergeben. Zug um Zug geht es weiter. Im Sommer wird die in Bau befindliche Wohnhausanlage in Hamburg bezugsfertig sein. Die beiden Wohnprojekte in Linz folgen dann im Herbst.

Wir bauen wie geplant den Wohnanteil am Portfolio weiter aus. Im laufenden Geschäftsjahr wurde das dritte Linzer Wohnprojekt für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Weitere Investments im Wohnbereich stehen kurz vor Vertragsabschluss. So werden wir die Immobilienquote weiter anheben können.

^{*)} Gemessen am Fondsvolumen, Datenquelle VÖIG

¹⁾ Bei vier Wohnobjekten wurden die Grundstücke bereits gekauft, die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Bei einem weiteren Wohnobjekt wurde für das gesamte Projekt ein Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

Wien, im Juli 2015

Sehr geehrte(r) Anteilsinhaber(in),

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 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, der Bausparkasse der oesterreichischen Sparkassen 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

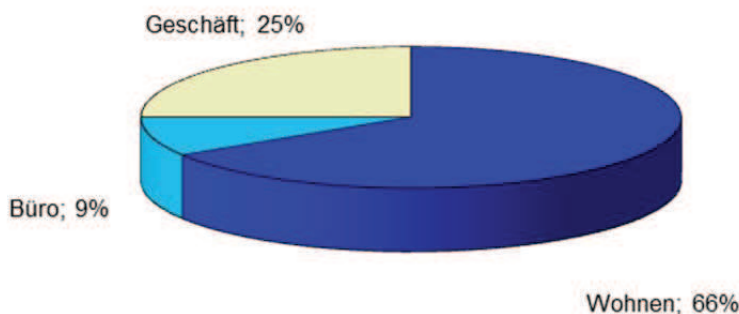
Stand: 30.04.2015

- Investitionen in den wirtschaftlich soliden Staaten Österreich und Deutschland
- Immobilienvermögen rd. EUR 734 Mio. (Verkehrswerte ohne Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. EUR 1.100 Mio.
- Immobilien in 7 wichtigen Ballungszentren
 - o Österreich: Wien, Graz, Salzburg, Innsbruck, Bregenz, Linz
 - o Deutschland: Hamburg
- 50 Bestandsobjekte
 - o Österreich: 39 Objekte
 - o Deutschland: 11 Objekte
- 5 Wohnprojekte in Bau ¹⁾
- Nutzfläche insgesamt rd. 325.000 m²
- Durchschnittlicher Vermietungsgrad insgesamt rd. 94 %

¹⁾ Bei vier Wohnobjekten wurden die Grundstücke bereits gekauft, die Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt. Bei einem weiteren Wohnobjekt wurde für das gesamte Projekt ein Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen.

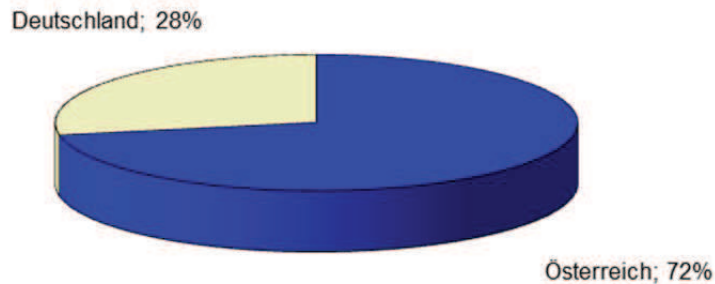
Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2015



Verteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2015

**Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode**

	Unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere		- 12.778,78	- 12.778,78
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	16.260.832,39	- 1.243.681,15	15.017.151,24

Bericht über die wichtigsten Aktivitäten des Rechnungsjahres

Am 26. November 2014 hat die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. die zum Immobilien-Investmentfonds-Gesetz (ImmoInvFG) zusätzliche Konzession (einschließlich der Vertriebsberechtigungen) nach dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG) erhalten. Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist damit berechtigt, Alternative Investment Fonds (AIFs) aufzulegen, zu verwalten und zu vertreiben.

Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen in der Anlagestrategie. Die Fondsbestimmungen wurden entsprechend den Vorgaben aus AIFMG angepasst.

Die Angaben zur Vergütungspolitik nach § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG werden im Geschäftsjahr 2015/2016 erstmalig ausgewiesen.

Ausblick

Die Nettomittelzuflüsse in den ERSTE IMMOBILIENFONDS sind auf hohem Niveau konstant. Investorensseitig gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Ein geringes Angebot an geeigneten Bestandsobjekten (fertig errichtete und vermietete Immobilien) zu passenden Preisen ist die Folge. Diese Entwicklung hält unverändert an.

Daher investiert der ERSTE IMMOBILIENFONDS verstärkt in Wohnprojekte. Diese verfügen über eine moderne, den aktuellen Ansprüchen gerecht werdende Ausführung. Für den Erwerb von Neubauten sprechen auch niedrigere Instandhaltungskosten und eine höhere Energieeffizienz.

Daneben werden nach wie vor auch Bestandsimmobilien für einen möglichen Ankauf geprüft. Hier sind es derzeit einige Immobilien in Hamburg die den Prüfungsprozess durchlaufen.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. April 2015		30. April 2014	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	769,7	69,94	554,2	68,73
Wertpapiervermögen	5,0	0,45	-	-
Sonstige Vermögenswerte	440,3	40,01	263,1	32,63
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 114,5	- 10,40	- 11,0	- 1,37
Fondsvermögen	1.100,5	100,00	806,3	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) ImmoInvFG	
2009/10	79.470.947,87	104,98	3,22	106,42	2,50	0,76	+ 4,44
2010/11	211.366.924,72	104,88	2,29	108,89	1,81	0,57	+ 3,05
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

- 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 2014/15 wird für die **Ausschüttungsanteile** eine Ausschüttung in der Höhe von EURO 2,17 je Anteil, das sind bei 6.154.577 Ausschüttungsanteilen insgesamt EURO 13.355.432,12 vorgenommen.

Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der Höhe von EURO 0,30 einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Die Ausschüttung wird am Mittwoch, den 15. Juli 2015 bei der

Erste Group Bank AG, Wien

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Für die **Thesaurierungsanteile** werden für das Rechnungsjahr 2014/15 je Anteil EURO 2,10 zur Wiederveranlagung verwendet, das sind bei 3.607.678 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 7.594.080,02.

Im Hinblick auf § 14 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes ist für Thesaurierungsanteile ein Betrag in der Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer (EURO 0,34 je Anteil) auszuführen, das sind bei 3.607.678 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 1.226.610,54. Die Kapitalertragsteuer ist in dieser Höhe von den depotführenden Banken einzubehalten und abzuführen, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Auch die Auszahlung erfolgt am Mittwoch, den 15. Juli 2015.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	106,80	118,03
Ausschüttung am 15.07.2014 (entspricht rd. 0,0200 Anteilen) 1)	2,11	
Auszahlung am 15.07.2014 (entspricht rd. 0,0035 Anteilen) 1)		0,42
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	107,81	121,10
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	109,97	121,53
Nettoertrag pro Anteil	3,17	3,50
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	2,97 %	2,97 %

2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	26.878.875,83	
Pachtaufwand	0,00	
Leerstehungskosten	- 333.293,75	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 5.681.338,27	
Ausländische Ertragsteuern	- 949.636,26	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 7.327,61	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 75.000,00	
Sonstige Aufwendungen	- 1.051,95	
Ertragsausgleich	<u>3.856.701,21</u>	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		23.687.929,20

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	15.017.151,24	
Sachverständigenhonorare	- 320.908,77	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 4.334.777,76	
Ausländische latente Ertragsteuern	0,00	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	<u>- 2.072.292,94</u>	
Summe Aufwertungsgewinne		8.289.171,77

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	816.473,22	
Depotgebühren	- 29,06	
Ertragsausgleich	<u>171.213,47</u>	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		987.657,63

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 7.964.159,01	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung im Ausland	- 183.023,66	
Kosten für Rechtsberatung	0,00	
Publizitätskosten	- 4.885,10	
Depotbankgebühren	- 936.198,34	
Ertragsausgleich	- 1.659.864,22	
Summe Aufwendungen		- 10.748.130,33
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		22.216.628,27

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	22.216.628,27
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	5.681.338,27
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen	- 506.246,64
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)	2.072.292,94
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses 2)	- 12.778,78
Fondsergebnis gesamt	29.451.234,06

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres 3)		806.319.979,38
Ausschüttung/Auszahlung		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.07.2014	- 10.042.614,58	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.07.2014	- 1.191.184,25	- 11.233.798,83
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		275.941.935,05
Fondsergebnis gesamt		
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		29.451.234,06
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres 4)		1.100.479.349,66

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	22.216.628,27
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.725,33
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	22.222.353,60

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 15.07.2015 für 6.154.577	
Ausschüttungsanteile zu je EUR 2,17	13.355.432,12
Auszahlung am 15.07.2015 für 3.607.678	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,34	1.226.610,54
Wiederveranlagung für 3.607.678	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 2,10	7.594.080,02
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	46.230,92
Gesamtverwendung	22.222.353,60

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

- 1) Rechenwert am 11.07.2014 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 105,40, für einen Thesaurierungsanteil EUR 118,39.
- 2) Davon Veränderung unrealisierte Gewinne EUR 0,00 und unrealisierte Verluste EUR -12.778,78.
- 3) Anteilsufluss zu Beginn des Rechnungsjahres: 4.571.096 Ausschüttungsanteile und 2.695.539 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsufluss am Ende des Rechnungsjahres: 6.154.577 Ausschüttungsanteile und 3.607.678 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 30. April 2015

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.04.2015 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	4.680.000,00	324.974,12	5.004.974,12	0,45
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	5.400.000,00	5.510.000,00	386.411,22	5.896.411,22	0,54
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	13.600.000,00	13.528.000,00	604.083,99	14.132.083,99	1,28
8020 Graz, Friedhofgasse 17	4.670.000,00	4.780.000,00	339.845,69	5.119.845,69	0,47
8020 Graz, Oeverseegasse 20, 20a, 20b	11.300.000,00	11.305.000,00	785.401,07	12.090.401,07	1,10
8020 Graz, Zollgasse 3	5.950.000,00	6.085.000,00	300.495,82	6.385.495,82	0,58
8020 Graz, Zollgasse 5-11	9.400.000,00	9.842.000,00	494.475,36	10.336.475,36	0,94
8055 Graz, Mitterstraße 39-43	7.850.000,00	7.855.000,00	654.837,01	8.509.837,01	0,77
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	10.246.000,00	362.235,15	10.608.235,15	0,96
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	4.030.000,00	4.765.000,00	188.412,52	4.953.412,52	0,45
5020 Salzburg, Schranngasse 4	3.840.000,00	4.005.000,00	179.263,78	4.184.263,78	0,38
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 3)	21.000.000,00	19.625.355,00	281.151,48	19.906.506,48	1,81
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.580.000,00	403.271,33	19.983.271,33	1,82
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.926.000,00	116.155,32	3.042.155,32	0,28
1030 Wien, Markhofgasse 11-17	14.090.000,00	15.440.003,00	710.558,29	16.150.561,29	1,47
1050 Wien, Bräuhausegasse 62	2.460.000,00	2.632.000,00	150.342,45	2.782.342,45	0,25
1050 Wien, Kohlgrasse 44	3.150.000,00	3.384.000,00	191.016,15	3.575.016,15	0,32
1050 Wien, Krongasse 19	6.900.000,00	7.368.000,00	299.481,54	7.667.481,54	0,70
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	28.800.000,00	31.152.000,00	1.380.299,07	32.532.299,07	2,96
1060 Wien, Mollardgasse 21	16.875.000,00	16.675.000,00	968.599,78	17.643.599,78	1,60
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	3.350.000,00	3.510.000,00	201.585,74	3.711.585,74	0,34
1100 Wien, Herndlgrasse 7	3.440.000,00	3.604.500,00	206.746,38	3.811.246,38	0,35
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	6.302.500,00	225.964,63	6.528.464,63	0,59
1100 Wien, Muhrengasse 53	2.400.000,00	2.617.500,00	117.111,09	2.734.611,09	0,25
1110 Wien, Am Kanal 73A	37.250.000,00	39.798.000,00	1.804.502,79	41.602.502,79	3,78
1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 46-54	24.000.000,00	27.025.000,00	981.257,85	28.006.257,85	2,54
1120 Wien, Aßmayergasse 66	3.100.000,00	4.006.365,00	85.454,86	4.091.819,86	0,37
1120 Wien, Bonygasse 14	2.900.000,00	3.280.000,00	114.276,87	3.394.276,87	0,31
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.920.000,00	211.980,12	5.131.980,12	0,47
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	14.400.000,00	15.633.000,00	623.823,89	16.256.823,89	1,48
1160 Wien, Musilplatz 15	3.400.000,00	3.697.500,00	204.424,52	3.901.924,52	0,35
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	9.654.000,00	385.173,29	10.039.173,29	0,91
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	3.650.000,00	4.125.000,00	160.657,05	4.285.657,05	0,39
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.750.000,00	82.909,78	2.832.909,78	0,26
1210 Wien, Brünner Straße 10	10.610.000,00	11.314.000,00	528.267,81	11.842.267,81	1,08
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10 5)	10.650.000,00	11.305.000,00	336.813,24	11.641.813,24	1,06
1210 Wien, Leopoldauer Straße 157 A	9.596.563,37	11.160.000,00	292.247,10	11.452.247,10	1,04
1210 Wien, Rautenkrangasse 39-41	4.330.000,00	4.811.000,00	85.606,76	4.896.606,76	0,44
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 17-29, Sonnen- allee 47-51 / Schenk-Danzinger-G. 12	49.755.889,43	54.850.000,00	852.472,67	55.702.472,67	5,06
			Summe	<u>442.369.310,58</u>	<u>40,20</u>

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.04.2015 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
Deutschland					
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	11.870.000,00	13.775.000,00	734.119,44	14.509.119,44	1,32
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	11.756.500,00	11.896.500,00	522.676,47	12.419.176,47	1,13
21073 Hamburg, Harburg Carree	37.400.000,00	40.300.000,00	2.326.382,03	42.626.382,03	3,87
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	6.000.000,00	6.300.000,00	498.728,18	6.798.728,18	0,62
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	26.400.000,00	26.250.000,00	1.758.894,41	28.008.894,41	2,55
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	6.165.000,00	6.415.000,00	372.620,57	6.787.620,57	0,62
22089 Hamburg, Conventstraße 14	5.900.000,00	6.195.000,00	540.906,04	6.735.906,04	0,61
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	10.400.000,00	12.175.000,00	615.073,56	12.790.073,56	1,16
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e	16.175.000,00	16.268.500,00	1.351.579,69	17.620.079,69	1,60
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	9.000.000,00	9.540.000,00	806.719,54	10.346.719,54	0,94
22765 Hamburg, Holstenplatz 18	20.786.600,00	21.320.000,00	1.645.693,16	22.965.693,16	2,09
			Summe	<u>181.608.393,09</u>	<u>16,50</u>
Immobilien - Grundstücke im Zustand der Bebauung					
Österreich					
4020 Linz, Weingartshofstraße 35	16.640.000,00	17.525.000,00	515.163,20	18.040.163,20	1,64
4020 Linz, Wiener Straße 175 2)	16.383.600,00	16.413.570,00	378.149,47	16.791.719,47	1,53
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 45 4)	68.000.000,00	68.881.050,00	1.265.173,83	70.146.223,83	6,37
			Summe	<u>104.978.106,50</u>	<u>9,54</u>
Deutschland					
21075 Hamburg, Alter Postweg 87	34.250.000,00	34.865.000,00	2.491.143,81	37.356.143,81	3,39
			Summe	<u>37.356.143,81</u>	<u>3,39</u>
Grundstücksgesellschaften 6)					
Österreich					
ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG				101.481,68	0,01
ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG				274.451,05	0,02
ERSTE Immobilien Alpha GmbH				49.663,77	0,00
ERSTE Immobilien					
Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				2.236.829,10	0,20
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG				689.008,98	0,06
			Summe	<u>3.351.434,58</u>	<u>0,30</u>
		SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN		<u>769.663.388,56</u>	<u>69,94</u>

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
WERTPAPIERVERMÖGEN							
Investmentzertifikate							
Investmentzertifikate auf Euro lautend							
ERSTE INSTITU.100 FD VTIA	AT0000A13992	498	0	498	10.024,13	4.992.016,74	0,45
					Summe	4.992.016,74	0,45
					Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend	4.992.016,74	0,45
					Summe Investmentzertifikate	4.992.016,74	0,45
					SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN	4.992.016,74	0,45
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE							
Bankguthaben						404.676.826,48	36,77
Forderungen gegenüber Hausverwaltung						25.385,00	0,00
Forderungen gegenüber Notar						10.000.000,00	0,91
Kautionen						5.165.265,77	0,47
Mietabgrenzungen und -forderungen						4.654.296,38	0,42
Sonstige Forderungen						15.104.613,71	1,37
Steuervorauszahlungen						456.679,95	0,04
Zinsenansprüche						241.095,32	0,02
					SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	440.324.162,61	40,01
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT						1.214.979.567,91	110,40
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN							
Baukostenbeiträge						- 1.197.350,04	- 0,11
Kaufpreisverbindlichkeiten						- 88.486.197,21	- 8,04
Kautionen						- 5.165.265,77	- 0,47
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten						- 2.142.617,01	- 0,19
Rückstellung für latente Steuer						0,00	0,00
Sonstige Abgrenzungen						- 93.901,84	- 0,01
Sonstige Verbindlichkeiten						- 15.074.208,52	- 1,37
Steuerabgrenzung						- 1.047.228,23	- 0,10
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten						- 1.293.449,63	- 0,12
					SUMME VERBINDLICHKEITEN	- 114.500.218,25	- 10,40
FONDSVERMÖGEN						1.100.479.349,66	100,00
UMLAUFEDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	6.154.577					
UMLAUFEDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	3.607.678					
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	107,81					
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	121,10					

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 6) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 69 bis 71.

Wien, am 22. Juli 2015

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

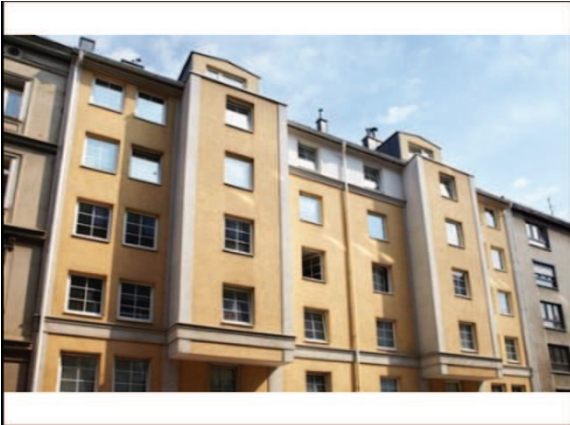
Immobilienportfolio



Das Büro- und Geschäftsgebäude, gelegen im 2. Wiener Gemeindebezirk, liegt in einer sehr guten innerstädtischen Bürolage. Das Objekt wurde im Jahr 1993 gebaut und verfügt über eine Nutzfläche von rd. 7.200m² und 68 Stellplätzen. Am Rande des Karmeliter Viertels und in Fußnähe des 1. Bezirkes verfügt die Lage 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:		7.062,1
Lager:		55,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/65
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büroeinheit, 1 Lagereinheit leerstehend)	95,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Stellplätze leerstehend)	92,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		12.182,94
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		21.000,00
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:		25.358.663,28
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie (23 Wohnungen, 12 Stellplätze) 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):		0/12
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend)	89,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend)	91,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		18.199,24
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:		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:		4.167.757,00
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 Roßbaurunde) leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Obere Donaustraße 17-19
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
Zugangstichtag:	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:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Direkte Bezahlung durch die Mieter
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.365,84
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	25.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	26.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Bürogebäude bestehend aus 43 Wohneinheiten, 1 Büroeinheit, 4 Geschäftslokalen und einem Kindergarten im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße). In unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein lokaler Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs (Schlachthausgasse) mit der U-Bahnlinie U3, der Straßenbahnlinie 18 sowie der Buslinien 77A und 80A.

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		7.750,0
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		1.316,8
Büro:		3.040,3
Sonstiges:		524,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		90,0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten, 1 sonstige Einheit leerstehend)	98,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(7 Stellplätze leerstehend)	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:		133.123,12
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		77.175,00
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:		16.211.729,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im 5 Wiener Gemeindebezirk und wurde im Jahr 1994 errichtet. Das Objekt verfügt über rd. 1.000m² Nutzfläche mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal im Erdgeschoss und 11 Tiefgaragenplätze. Durch die unmittelbare Nähe zur Reinprechtsdorfer 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		992,4
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1994
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		29.06.2012
Zugangstichtag:		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:	(1 Wohneinheit, 1 Geschäftseinheit leerstehend)	87,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(11 Stellplätze leerstehend)	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:		19.628,71
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		7.875,00
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:		2.634.840,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie im 5. Wiener Gemeindebezirk 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 ist durch die U-Bahn U4 sowie mit drei Autobuslinien bestens gewährleistet.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1050
Ort:		Wien
Adresse:		Kohlgrasse 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):		0/7
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit, 1 Lagereinheit leerstehend)	96,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend)	85,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		18.937,72
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		6.300,00
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:		4.484.395,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



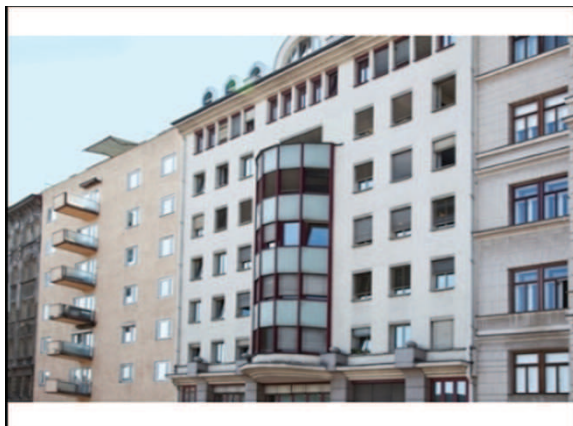
Das an der Ecke Krongasse/Margarethenstraße gelegene Wohngebäude (42 Wohnungen, 1 Geschäft und 22 Stellplätze) wurde im Jahr 1996 errichtet. Es befindet sich in einer gefragten Wohngegend nicht unweit der rechten Wienzeile und des Naschmarktes. Der Naschmarkt sowie die U-Bahnlinie U4 ist in wenigen Gehminuten 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	2.795,6
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:	(1 Wohneinheit leerstehend) 97,5%
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:	36.601,31
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	24.150,00
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:	6.268.749,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



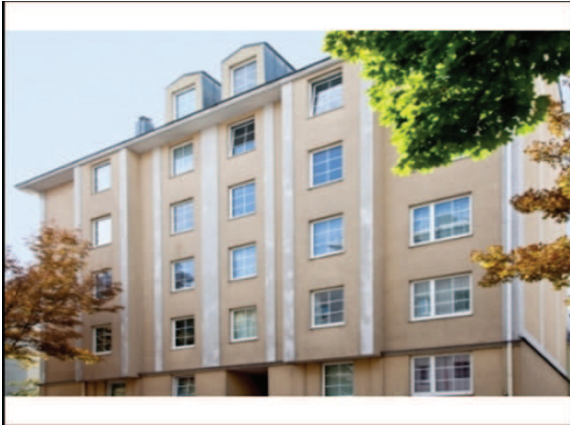
Die Immobilie, gelegen im 6. Wiener Gemeindebezirk, wurde am 1.6.2012 erworben. Die Liegenschaft besteht aus einem neugeschossigen und einem fünfgeschossigen Bauteil sowie einer Tiefgarage mit 365 Stellplätzen. Das Objekt, errichtet im Jahr 1993, liegt in einer nachgefragten Büro- und Geschäftslage. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen. 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, 1442/2
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.605,0
Gesamtnutzfläche in m ²	9.383,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	20.12.2011
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:	7.658,8
Lager:	63,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Büroeinheiten, 2 Lagereinheiten leerstehend) 94,6%
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:	37.069,88
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	73.500,00
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:	24.378.855,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Liegenschaft befindet sich in der Mollardgasse 21-23, im 6. Wiener Gemeindebezirk. Die Immobilie besteht aus 5 Bauteilen: drei achtgeschossige Wohngebäude, ein elfgeschossiges Bürogebäude sowie eine Lagerhalle auf zwei Galerieebenen. Die einzelnen Objekte wurden in den Jahren 1990, 1995 und 2009 errichtet und verfügen über insgesamt rd. 7.200 m² und 95 Stellplätze. Die Liegenschaft liegt in einer guten Wohn- und Bürolage. Die nächstgelegenen Haltestellen der Buslinien 12A, 13A und 14A sowie der 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	7.271,6
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1988/1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.10.2011
Zugangstichtag:	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:	73,1
Logistik:	2.367,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/95
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(3 Wohneinheiten, 2 Lagereinheiten leerstehend) 96,7%
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:	147.177,35
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.150,00
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:	14.849.695,00
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 unmittelbarer Nähe zum Reumannplatz/ Favoritenstraße gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U1 - Station Reumannplatz sowie 3 weiteren 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	1.404,3
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:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(4 Stellplätze leerstehend) 73,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	15.270,14
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	58.800,00
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:	3.347.797,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie, im 10 Wiener Gemeindebezirk, wurde im Jahr 1989 erbaut. Das Wohnhaus verfügt über 1.500 m² Nutzfläche. Im Erdgeschoss befindet sich ein Geschäftslokal, in den Obergeschosse 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:	(6 Wohneinheiten leerstehend) 80,3%
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:	13.154,06
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:	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:	3.864.432,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



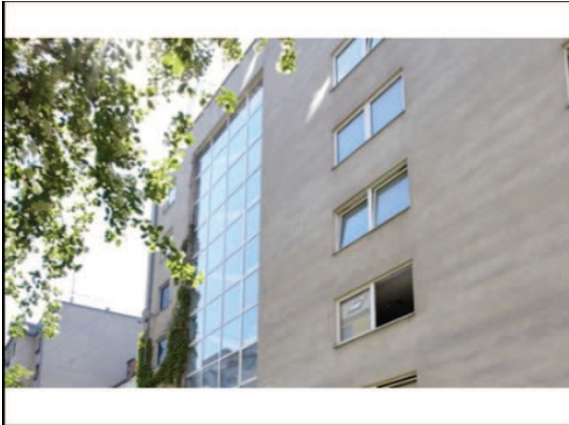
In den Jahren 2003/2004 errichtet, befinden sich im Mietzinshaus 45 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 57 Tiefgaragenstellplätze. Durch die Lage in der Nähe des Verkehrsknotenpunktes Reumannplatz (U-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien) ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Kudlichgasse 48-50
EZ:	906
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	1310
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.101,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.685,5
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:	(13 Stellplätze leerstehend) 77,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	30.399,92
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	17.850,00
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:	6.405.461,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat im Stadtteil-Entwicklungsgebiet „Monte Laa“ ein Grundstück erworben. Auf diesem werden über 440 Wohneinheiten und 98 Tiefgaragenstellplätze errichtet. Aktuell ist der Standort durch die Straßenbahn sowie verschiedene Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der ganze Stadtteil wird von der in Bau befindlichen Verlängerung der Linie U1 Richtung Süden profitieren. Diese geht im Jahr 2017 in Betrieb.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 45
EZ:	3525
Grundbuch:	01105
Grundstücksnummer:	1259/11; 1259/13; 1259/14; 1259/15; 1259/16; 1265/21
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.526,0
Gesamtnutzfläche in m ²	0,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	02/2015 - 10/2017
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 <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) bürgerliche 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 Stellplätzen. 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):		1/18
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend)	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Stellplätze leerstehend)	73,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		35.722,07
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		3.150,00
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:		3.101.950,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



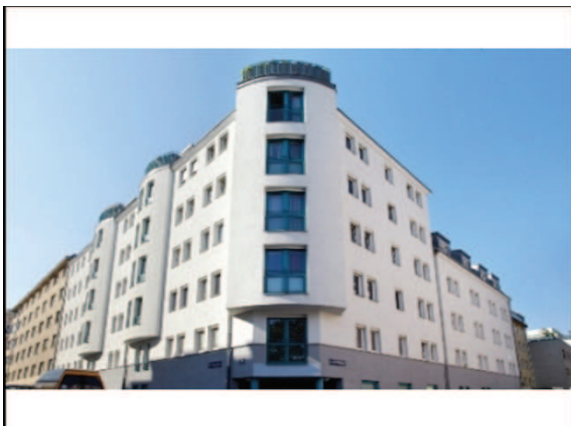
Die Immobilie befindet sich in einer gesuchten Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnanlage, die im Jahr 1997 errichtet wurde, verfügt über zwei Untergeschosse mit einer Tiefgarage (330 Stellplätze), einem Erdgeschoss sowie sechs Obergeschosse mit insgesamt 360 Wohneinheiten. Die nächstgelegene 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:	Wohnobjekt
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:	(8 Wohn-, 1 Geschäfts- und 2 Lagereinheiten leers) 96,0%
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:	55.130,38
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	291.900,00
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:	49.702.612,00
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 einer 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
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.872,0
Gesamtnutzfläche in m ²	21.880,1
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:	21.880,1
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 <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	156.050,78
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	27.825,00
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:	44.456.724,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das geförderte Wohnhaus (Eckliegenschaft) wurde 1998 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 Philadelphiabrücke sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind dadurch leicht erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1120
Ort:		Wien
Adresse:		Aßmayergasse 66
EZ:		EZ 1190
Grundbuch:		01350 Meidling
Grundstücksnummer:		800
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		784,0
Gesamtnutzfläche in m ²		2.295,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1998
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:	(1 Geschäftseinheit, 1 Lagereinheit leerstehend)	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Stellplätze leerstehend)	73,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		16.893,30
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		26.425,00
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:		6.033.960,00
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 Arztpraxen 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:	(1 Wohneinheit leerstehend)	97,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Stellplätze leerstehend)	85,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		6.528,33
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		3.188.147,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Im 14. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend gelegen verfügt das Objekt 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:	Blatt 1332
Grundbuch:	01210 Penzing
Grundstücksnummer:	606/86 606/89
Nutzung:	Wohnobjekt
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:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 94,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend) 97,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	25.186,35
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:	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:	6.436.103,00
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:	Wohnobjekt
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:	(3 Wohneinheiten leerstehend) 96,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Stellplätze leerstehend) 86,0%
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:	18.915,84
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.250,00
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:	12.324.520,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, 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 Straßenbahnen und 3 Bussen 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:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 90,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Stellplätze leerstehend) 88,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	21.957,27
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	8.400,00
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:	4.009.090,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie 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:	EZ 361
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	1551/1
Nutzung:	Wohnobjekt
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:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Stellplätze leerstehend) 75,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.149,07
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	95.550,00
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:	9.945.694,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie (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:	EZ 136
Grundbuch:	01402 Hernals
Grundstücksnummer:	.637
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße 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:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(10 Stellplätze leerstehend) 65,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	4.783,08
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.971.767,00
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 verfügt über 16 Wohnungen, 2 Geschäftsflächen 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:		454
Grundbuch:		01402 Hernals
Grundstücksnummer:		431/5
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m²		623,0
Gesamtnutzfläche in m²		1.362,6
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		1992/93
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		22.02.2010
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:	(1 Wohneinheit, 1 Geschäftseinheit leerstehend)	86,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Stellplätze leerstehend)	83,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		51.882,45
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		7.875,00
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:		3.297.774,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie mit rd. 4.600m² verfügt über 64 Wohneinheiten, wobei alle Wohnungen mit einem Balkon oder einer Terasse ausgestattet sind. In der Tiefgarage sind 37 Stellplätzen vorhanden. Haltestellen der Straßenbahnlinie und Busse sind 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:	6, 7/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.088,0
Gesamtnutzfläche in m ²	4.459,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.08.2010
Zugangstichtag:	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:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 96,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend) 97,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	4.982,07
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.860.371,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Wien-Floridsdorf, eingebettet zwischen der Brünner Straße und der Verlängerung der A22, in einem über die Jahre gewachsenen und etablierten Gewerbegebiet. Das Umfeld ist geprägt durch die beiden Einzelhandelsagglomerationen SCN und Trillerpark sowie das in Bau befindliche Krankenhaus Wien-Nord (Teil-Inbetriebnahme Ende 2015), das nur wenige hundert Meter vom gegenständlichen, fünfgeschossigen Bürogebäude entfernt liegt.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1210
Ort:		Wien
Adresse:		Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:		EZ 6701
Grundbuch:		01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:		119/10; 244/59
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		6.504,0
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:	(3 Büroeinheiten leerstehend)	87,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Stellplätze leerstehend)	95,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		14.985,18
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		20.475,00
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:		11.271.720,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Auf dem Grundstück in der Leopoldauer Straße ist der Bau von 3 Wohnobjekten geplant. Insgesamt werden ca. 62 Wohnungen und 62 Stellplätze errichtet. In der Nähe befinden sich Bushaltestellen, die eine Anbindung an die U-Bahn und die Schnellbahn gewährleisten. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		1210
Ort:		Wien
Adresse:		Leopoldauerstraße 157 A
EZ:		543
Grundbuch:		01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:		1199/2
Nutzung:		Grundstück
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		3.706,0
Gesamtnutzfläche in m ²		4.518,8
c) Baujahr:		
Errichtungsjahr:		2012-2014
Generalsanierung:		0
d) Anschaffungszeitpunkt:		
Kaufvertrag vom:		28.03.2012
Zugangsstichtag:		29.03.2012
e) Anschaffungskosten:		
Kaufpreis:		9.596.563,37
Nebenkosten:		422.855,16
Gesamtkosten:		10.019.418,53
f) vermietbare Flächen in m²:		
Wohnung:		4.518,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/71
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(7 Wohneinheiten leerstehend)	87,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(40 Stellplätze leerstehend)	43,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		5.004,87
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		8.912.500,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Auf der Liegenschaft ist die Errichtung einer aus 2 Gebäuden bestehenden Wohnhausanlage (Niedrigenergie) geplant. Alle Wohnungen werden über Garten, Terrasse oder Balkon verfügen. Im Nahbereich befinden sich eine Straßenbahn- und eine Bushaltestelle, durch die der Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf leicht erreichbar ist. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant.

a) Lage und Grundbuch:			
Land:			Österreich
PLZ:			1210
Ort:			Wien
Adresse:			Rautenkranzgasse 39-41
EZ:			1111, 1867
Grundbuch:			01603
Grundstücksnummer:			781,783
Nutzung:			Wohnobjekt
b) Größe:			
Grundstücksgröße in m ²			2.267,0
Gesamtnutzfläche in m ²			2.022,4
c) Baujahr:			
Errichtungsjahr:			2011
Generalsanierung:			0
d) Anschaffungszeitpunkt:			
Kaufvertrag vom:			15.12.2010
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:	(1 Wohneinheit leerstehend)		94,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Stellplätze leerstehend)		75,0%
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:			513,83
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:			
Belastungen:			0,00
n) Feuerversicherung:			
Versicherungssumme:			5.276.914,00
Deckungsgrad:			100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:			
1. Sachverständige:			Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:			Ertragswertermittlung



Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat im Frühjahr 2013 vier Baugrundstücke in Aspern Die Seestadt Wiens erworben. Für den Fonds werden dort 13 Wohnimmobilien mit rd. 330 Wohnungen und 200 Stellplätzen errichtet.

Die Fertigstellung ist im Jahr 2015 vorgesehen.

Aspern Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht in den kommenden beiden Jahrzehnten ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungs- unternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungsquartier. Das durchdachte Konzept punktet mit verschiedenen Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen. 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.

a) Lage und Grundbuch:

Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 17-29, Sonnenallee 47-51 / Schenk-Danzinger-G.12
EZ:	6325, 6334, 6335, 6336
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/31, 672/42, 672/43, 672/44
Nutzung:	gemischt genutztes Objekt

b) Größe:

Grundstücksgröße in m ²	10.962,0
Gesamtnutzfläche in m ²	25.527,9

c) Baujahr:

Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0

d) Anschaffungszeitpunkt:

Kaufvertrag vom:	21.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015

e) Anschaffungskosten:

Kaufpreis:	49.755.889,43
Nebenkosten:	1.099.304,44
Gesamtkosten:	50.855.193,87

f) vermietbare Flächen in m²:

Wohnung:	23.430,7
Geschäft	479,4
Lager:	973,5
Sonstiges:	644,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/211

g) Vermietungsstatus:

Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(81 Wohneinheiten, 136 Lagereinheiten leerstehe	69,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(117 Stellplätze leerstehend)	44,6%

h) Art der Betriebskostenverrechnung:

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

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

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

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

Summe der geplanten Ausgaben:	213.899,97
-------------------------------	------------

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:	52.767.000,00
Deckungsgrad:	100,0%

o) gewählte Bewertungsansätze:

1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohnbauprojekt ist Bestandteil des "Bahnhofsviertels", eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete von Linz. Hier entsteht ein modernes Büro-, Wohn- und Kulturviertel das einerseits von der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Linzer Innenstadt (Nahversorgung/Verkehrsanbindung) profitiert und andererseits selbst Impulsgeber ist.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223,0
Gesamtnutzfläche in m ²	0,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014-2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.05.2014
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	16.640.000,00
Nebenkosten:	635.600,00
Gesamtkosten:	17.275.600,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 6.162
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 82
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
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) bürgerliche 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 Wohnprojekt an der Wiener Straße befindet sich im sogenannten „Markartviertel“ (Stadtteil Linz-Lustenau). 83 Wohnungen, die meisten mit Balkon oder Terrasse, verteilen sich auf 8 Geschosse. 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. Das Objekt wird 2016 fertiggestellt.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Wiener Straße 175
EZ:	EZ 1234
Grundbuch:	KG 45208 St. Peter
Grundstücksnummer:	393/97
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.501,0
Gesamtnutzfläche in m ²	6.231,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014 - 2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2015
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:	geplant 6.232
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 96
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	in Bau befindlich
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) bürgerliche 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 innerstädtischen Bereich gelegene Immobilie 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:	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:	1.256,3
Geschäft	526,4
Büro:	965,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend) 95,6%
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:	129.127,91
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	5.482.428,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie liegt im innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zum Schloss Mirabell. Die im Jahr 1984 errichtete und im Jahr 2006 sanierte Immobilie 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:		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:		3.840.000,00
Nebenkosten:		307.875,21
Gesamtkosten:		4.147.875,21
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:	(2 Geschäftseinheiten, 2 Büroeinheiten leersteher)	59,2%
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:		47.721,51
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		6.300,00
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:		5.791.403,00
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:	3.111,0
Lager:	50,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/65
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 97,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(25 Stellplätze leerstehend) 62,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.748,63
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.370.507,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Objekt befindet sich in der Stadt Bregenz nahe dem Martinturm in einer nachgefragten Wohn- und Geschäftsgegend. Das Objekt wurde 1986 erbaut und verfügt über 35 WE und 52 Garagenstellplätze. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Die Wohnungen gehen zum Großteil in den ruhigen, begrünten Innenhof. Ein Personenlift befindet sich im Gebäude.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6900
Ort:	Bregenz
Adresse:	Herbert Reylgasse 1, 3 und 5
EZ:	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:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 94,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Stellplätze leerstehend) 75,0%
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:	17.510,93
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	202.800,00
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:	6.789.175,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Kaspar Hagen Straße 2, im Zentrum von Bregenz in Ecksituation zur Kaiserstraße. Gute Nahversorgung durch die angrenzende Fußgängerzone sowie ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Bahnhof. Das Objekt verfügt über ein Erdgeschoß, drei Obergeschosse, ein Dachgeschoß sowie eine Gemeinschaftsterrasse. Die Garageneinfahrt erfolgt über das Nachbargrundstück.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	6900
Ort:	Bregenz
Adresse:	Kaspar Hagen Straße 2A
EZ:	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):	0/27
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Wohneinheiten, 2 Geschäftseinheiten leerstehe) 87,7%
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:	39.971,06
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	65.520,00
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:	6.789.175,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Lend in unmittelbarem Nahbereich zum Hauptbahnhof Graz und ca. 2 km vom Zentrum (Hauptplatz) entfernt. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt direkt über den Bahnhofgürtel. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Haltestelle der Buslinien 52,53,58 und 63 befindet sich im unmittelbaren Nahbereich.
Stiegenhaus und Paternosteraufzug stehen unter Denkmalschutz

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8010
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77-79
EZ:	EZ 1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.680,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.744,7
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1966
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	13.600.000,00
Nebenkosten:	981.200,00
Gesamtkosten:	14.581.200,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft	787,4
Büro:	5.962,3
Lager:	995,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büroeinheit, 5 Lagereinheiten leerstehend) 91,6%
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:	111.316,14
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	67.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.839.239,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die am Oeverseepark im Stadtteil Gries gelegenen 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 ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2014 vorgesehen.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8010
Ort:	Graz
Adresse:	Oeverseegasse 20, 20a, 20b
EZ:	EZ 2869
Grundbuch:	KG 63105 Gries
Grundstücksnummer:	180
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.166,0
Gesamtnutzfläche in m ²	5.018,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	01.08.2012
Zugangsstichtag:	01.10.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.300.000,00
Nebenkosten:	834.760,00
Gesamtkosten:	12.134.760,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.018,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/90
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(13 Wohneinheiten leerstehend) 84,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(59 Stellplätze leerstehend) 34,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	278,70
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.775,00
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:	12.500.000,00
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 Tiefgaragenstellplätzen. 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:	EZ 551
Grundbuch:	KG 63105 Gries
Grundstücksnummer:	989/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.474,0
Gesamtnutzfläche in m ²	2.534,8
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:	364.384,00
Gesamtkosten:	5.034.384,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.534,8
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend) 95,0%
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:	310,93
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.780.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Nachdem sich der Fonds im Jahr 2010 zwei Wohnhausanlagen in Graz gesichert hat, konnte die erste Wohnhausanlage nach der Fertigstellung im Oktober 2011 eingebucht werden. Das Objekt, mit einem Kellergeschoss und 6 Obergeschossen, verfügt über 72 Wohnungen und 20 Stellplätzen. Jede Wohnung ist mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Die Liegenschaft befindet sich in Graz, Ortsteil Lend, in 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:	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	3.480,5
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:	(4 Wohneinheiten leerstehend) 92,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Stellplätze leerstehend) 40,0%
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:	3.295,70
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.204.310,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



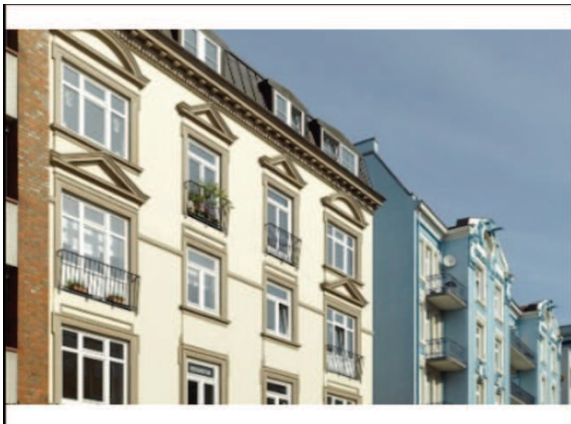
Die neu errichtete Wohnimmobilie gelegen unweit des Grazer Hauptbahnhofes, befindet sich im Stadtteil Lend. Das Objekt mit rd. 4.400m² besteht aus 2 Kellergeschossen und 8 Obergeschossen. Sämtliche der 79 Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die nächstgelegenen Haltestellen der Straßenbahnen sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Restaurants, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Österreich
PLZ:		8020
Ort:		Graz
Adresse:		Zollgasse 5-11
EZ:		1728
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		997/1
Nutzung:		Wohnobjekt
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:		4.400,4
Geschäft		100,7
Lager:		42,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/82
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(16 Wohneinheiten, 2 Lagereinheiten leerstehend)	72,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(58 Stellplätze leerstehend)	29,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		1.485,91
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:		
Belastungen:		0,00
n) Feuerversicherung:		
Versicherungssumme:		10.938.638,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



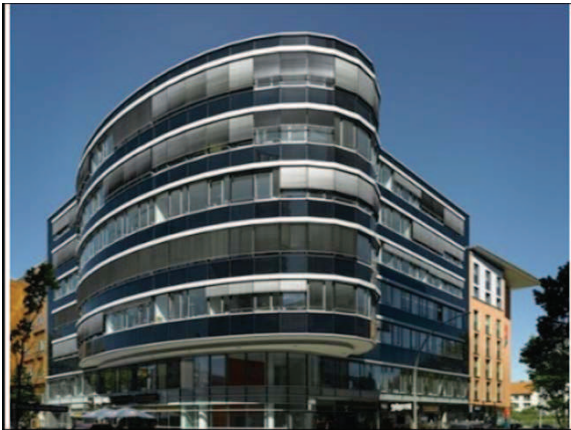
In einer nachgefragten Wohngegend im Graz Puntigam situiert, besteht die Wohnhausanlage in der Mitterstraße aus drei parallel liegenden Baukörpern mit jeweils drei Obergeschossen. Insgesamt gibt es 59 Wohnungen und 61 Freistellplätze. Der Verkehrsknotenpunkt Puntigam mit S-Bahn, Straßenbahn und diversen 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:	EZ 1263
Grundbuch:	KG 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:	611.700,00
Gesamtkosten:	8.461.700,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.374,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	61/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(11 Wohneinheiten leerstehend) 79,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(11 Stellplätze leerstehend) 82,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	5.775,00
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:	7.900.000,00
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, mit einer Nutzfläche von rd. 4.300m² und 15 Stellplätzen, bestehen aus jeweils fünf Geschossen, die hauptsächlich als Wohnungen und Geschäfte genutzt werden. 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:		Band 159, Blatt 5746
Grundbuch:		Eppendorf
Grundstücksnummer:		Flurstück 3251
Nutzung:		Wohnobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m²		1.996,0
Gesamtnutzfläche in m²		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:	(1 Wohn-, 3 Lager- und 2 sonstige Einheiten leerst	92,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Stellplätze leerstehend)	60,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		93.897,37
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:		28.027,07
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:		15.217.078,82
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 mit rd. 4.340 m² und 45 Stellplätzen. 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:	Band 35, Blatt 001331
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:	16.08.2011
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:	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:	13.939,71
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:	24.360,87
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:	13.299.238,13
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der 1998 errichtete Gebäudekomplex besteht aus drei Baukörpern mit traditionellen 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-Harburg
Adresse:		Harburg Carree
EZ:		17246
Grundbuch:		Harburg
Grundstücksnummer:		4903; 4972; 5750
Nutzung:		gemischt genutztes Objekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		10.709,0
Gesamtnutzfläche in m ²		21.167,7
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		2.940,8
Büro:		4.550,6
Lager:		556,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/3
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohn-, 1 Geschäfts- und 1 Lagerinheit leersteh)	92,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		105.446,23
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		92.051,40
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		49.381,63
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:		69.411.228,50
Deckungsgrad:		0,0%
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 wird das Wohnbauprojekt „Heimfeld Terrassen“ mit rd. 136 Einheiten und rd. 115 Stellplätzen errichtet. Sämtliche Wohnungen werden über Freiflächen (Balkone bzw. Terrassen) verfügen. In der Nähe befinden sich eine S-Bahnstation sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Fertigstellung ist im Jahr 2015 geplant.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg-Harburg
Adresse:	Alter Postweg 87
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3393
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.910,0
Gesamtnutzfläche in m ²	0,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	12/2014 - 06/2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	15.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.250.000,00
Nebenkosten:	2.863.600,00
Gesamtkosten:	37.113.600,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	geplant 13.200
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 115
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) bürgerliche 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 gegenständliche Objekt liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Süd. Die fünfgeschossige Wohnanlage besteht aus 2 Baukörpern. Es besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn und U-Bahn Netz. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden.

a) Lage und Grundbuch:

Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37-45 BSI4807
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336;5128
Nutzung:	Wohnobjekt

b) Größe:

Grundstücksgröße in m ²	3.162,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304,1

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:	(9 Stellplätze leerstehend) 72,7%

h) Art der Betriebskostenverrechnung:

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

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

Summe der Ausgaben:	25.892,23
---------------------	-----------

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

Summe der geplanten Ausgaben:	59.581,50
-------------------------------	-----------

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

Summe der Verwaltungskosten:	20.655,63
------------------------------	-----------

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:	9.727.708,55
Deckungsgrad:	100,0%

o) gewählte Bewertungsansätze:

1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Bei dem Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude mit 94 Tiefgaragen- und 3 Außenstellplätzen. Das Bürohaus liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Barmbek-Süd. Die Linie U3 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Damit besteht eine optimale Anbindung an das Hamburger S-Bahn und U-Bahn Netz. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr kann als gut bezeichnet werden.

a) Lage und Grundbuch:		
Land:		Deutschland
PLZ:		22081
Ort:		Hamburg
Adresse:		Oberaltenallee 40 / 44 BSI4806
EZ:		17210
Grundbuch:		Barmbek
Grundstücksnummer:		6339;6462;6464
Nutzung:		Büroobjekt
b) Größe:		
Grundstücksgröße in m ²		3.051,0
Gesamtnutzfläche in m ²		7.653,4
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:		893,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		3/90
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büroeinheit, 1 Lagereinheit leerstehend)	93,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(42 Stellplätze leerstehend)	54,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		38.364,07
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:		27.074,76
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:		24.640.432,57
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. 2.490m² verfügt über 7 Geschosse und 19 Stellplätzen 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:	Band 123, Blatt 4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	Flurstück 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:	(1 Lagereinheit leerstehend) 97,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend) 95,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	10.720,32
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	58.981,57
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.294,20
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:	7.704.258,19
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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 31 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		4.356,9
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:		694,7
Sonstiges:		171,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		32/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Sonstige Einheit leerstehend)	99,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Stellplatz leerstehend)	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:		33.685,40
j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		12.609,30
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		11.141,48
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:		10.570.801,15
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte im Stadtteil Horn. Die Wohnanlage besteht aus vier Baukörper, die im Jahre 1954 errichtet und im Laufe der Jahre saniert wurden. Ebenso wurden die Dachgeschosse ausgebaut. Die Objekte verfügen jeweils über vier Geschosse und insgesamt 120 Wohnungen auf einer Nutzfläche von rd. 7.120 m². Die nächstgelegene U-Bahn-Station "Horner Rennbahn" befindet sich in rund 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:	Band 20, Blatt 000755 / Band 32, Blatt 001091
Grundbuch:	Horn Geest
Grundstücksnummer:	329 / 654
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.588,0
Gesamtnutzfläche in m ²	7.121,0
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.08.2011
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:	7.121,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend) 99,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	82.026,87
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	62.082,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	39.415,91
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:	19.784.833,30
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:		gemischt genutztes Objekt
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):		47/0
g) Vermietungsstatus:		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Wohn-, 3 Büro- und 1 Lagereinheit leerstehend)	90,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Stellplätze leerstehend)	87,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		43.383,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:		
Summe der geplanten Ausgaben:		13.383,58
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:		
Summe der Verwaltungskosten:		19.759,83
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:		21.566.732,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Objektbeschreibung Am 1.10.2012 hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS die Wohnhausanlage in Hamburg übernommen. Das Gebäude wurde 1954 errichtet und im letzten Jahr umfangreich saniert sowie baulich erneuert. Vor genau einem Jahr hat sich der Fonds das Objekt bereits gesichert und nun wie geplant in das Immobilienportfolio eingebucht. Die Immobilie mit rd. 3.600m² Nutzfläche hat 57 Wohnungen und eine Büroeinheit. Die Liegenschaft liegt im Stadtteil Winterhude, einem Hamburger Wohngebiet mit einer guten Verkehrsanbindung und zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Hamburger Stadtpark aus.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32
EZ:	4348; 4349
Grundbuch:	Winterhude
Grundstücksnummer:	2326; 2327
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.741,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.568,3
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1929
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.12.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.000.000,00
Nebenkosten:	1.088.743,45
Gesamtkosten:	10.088.743,45
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.501,3
Geschäft	67,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 96,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	7.838,11
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:	26.265,72
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:	11.316.000,00
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:		04.11.2013
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:	(1 Lagereinheit, 1 sonstige Einheit leerstehend)	99,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(24 Stellplätze leerstehend)	93,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:		
Art:		Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:		
Summe der Ausgaben:		40.514,05
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:		32.153,33
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:		36.429.217,00
Deckungsgrad:		100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Alpha GmbH

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 353447a, Stammkapital EUR 35.000,-

Gesellschafter:

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

EUR 35.000,-

Anschaffungskosten der Beteiligung

EUR 35.000,-

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht	
	100%
Anlagevermögen	EUR -
Umlaufvermögen	EUR 56.493,55
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 8.310,60

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Alpha GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG, welche ihrerseits Eigentümerin der Liegenschaft 1020 Wien, Aspernbrückengasse 2 ist (vgl. Seite 14) sowie der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10 (vgl. Seite 39), der ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co. KG, Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 45 (vgl. Seite 26) sowie der ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft 4020 Linz, Wiener Straße 175 (vgl. Seite 45).

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 302922z

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 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	19.645.000,00	EUR 19.625.355,00
Umlaufvermögen	EUR	2.360.988,58	EUR 2.358.627,59
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.402.833,38	EUR 1.401.430,55
davon 2 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	7.610.000,00	EUR 7.160.000,00

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG 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

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 256007g

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 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

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 11.305.000,00	EUR	11.296.695,00
Umlaufvermögen	EUR 896.109,07	EUR	895.212,96
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 253.891,85	EUR	253.637,96
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 4.659.385,76	EUR	4.659.385,76

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

Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien, FN 152901f

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 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 68.950.000,00	EUR 68.881.050,00
Umlaufvermögen	EUR 106.431,64	EUR 106.325,21
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 5.000,00	EUR 4.995,00
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 100.000,00	EUR 100.000,00

Die ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG 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

Weidenstraße 12, 4222 St. Georgen an der Gusen, FN 408182v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH Windmühlgasse 22-24, 1060 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	274.725,78
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	274.501,05

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 16.430.000,00	EUR 16.413.570,00
Umlaufvermögen	EUR 178.649,07	EUR 178.470,42
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 3.600,00	EUR 3.596,40
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 5.930.888,76	EUR 5.930.888,76

Die ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Steuerliche Behandlung der (fiktiven) Ausschüttung

A. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen nationalen Gesetze zu beachten.

ERSTE IMMOBILIENFONDS			Fuß- noten	Privat- anleger (mit oder ohne Option)	Betriebliche Anleger		Privat- stiftungen
Rechenwert zum	30.04.2015 : EUR 107,81				Natürliche Personen (auch OG, KG,)	Juristische Personen	
Rechnungsjahr:	01.05.2014 - 30.04.2015						
Datum der Ausschüttung:	15.07.2015						
ISIN:	AT0000A08SG7						
Werte je Anteil in				EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttung (vor dem Abzug der KEST)				2,1700	2,1700	2,1700	2,1700
2. Zuzüglich							
a) ausländische Personensteuern				0,0930	0,0930	0,0930	0,0930
b) nicht ausgeschüttete:							
- Bewirtschaftungsgewinne				0,0035	0,0035	0,0035	0,0035
- Aufwertungsgewinne				0,0029	0,0029	0,0029	0,0029
- Wertpapier- und Liquiditätsgewinne				0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
3. Abzüglich:							
a) gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien							
- Bewirtschaftungsgewinne		1)		0,7753	0,7753	0,7753	0,7753
- Aufwertungsgewinne (80 %)		2)		0,2766	0,2766	0,2766	0,2766
b) bereits in Vorjahren versteuerte Erträge				0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
				1,2177	1,2177	1,2177	1,2177
4. Hievon endbesteuert				1,2177	1,2177	-	-
5. Steuerpflichtige Einkünfte				0,0000	0,0000	1,2177	-
Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)				-	-	-	1,2177
Detailangaben							
6. Ausländische Einkünfte,							
a) für die Österreich das Besteuerungsrecht zusteht				0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b) die in Österreich außer Ansatz bleiben		3)		1,0519	1,0519	1,0519	1,0519
7. Erträge, die zum Zeitpunkt der Ausschüttung des Fonds dem KEST-Abzug unterliegen (in der Spalte für Privatstiftungen: Erträge, die der "Zwischensteuer" unterliegen):		4) 5)					
a) Bewirtschaftungsgewinne				0,6437	0,6437	0,6437	0,6437
b) Aufwertungsgewinne (80 %)				0,5355	0,5355	0,5355	0,5355
c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne				0,0385	0,0385	0,0385	0,0385
8. Österreichische KEST,							
die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:		4)					
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne				0,1609	0,1609	0,1609	FN 6
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80 %)				0,1339	0,1339	0,1339	FN 6
c) KEST auf Wertpapier- und Liquiditätsgewinne				0,0096	0,0096	0,0096	FN 6
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist				0,3044	0,3044	0,3044	FN 6
gerundet				0,30	0,30	0,30	FN 6

Fußnoten:

- 1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0930 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 2) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0000 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 3) Befreiungsmethode des Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland (siehe § 40 Abs. 1 ImmoInvFG)
- 4) Im Fall des Vorliegens einer KEST-Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG 1988 erfolgt kein KEST-Abzug für betriebliche Anleger, die nicht natürliche Personen sind. Falls keine solche Befreiungserklärung abgegeben wurde und daher die KEST in Abzug gebracht wird, ist diese für juristische Personen auf die Körperschaftsteuer anrechenbar bzw. rückerstattbar.
- 5) Bei Privatanlegern und betrieblichen Anlegern/natürliche Personen sind die hier angeführten Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Im Einzelfall (wenn die zu erhebende Einkommensteuer geringer ist als die KEST) können diese Beträge im Wege der Veranlagung versteuert werden und kann die KEST (teilweise) angerechnet bzw. rückerstattet werden.
- 6) Privatstiftungen sind gem. § 94 Z 12 EStG 1988 von der Kapitalertragsteuer auf diese Erträge befreit.

B. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind. Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen nationalen Gesetze zu beachten.

ERSTE IMMOBILIENFONDS			Fußnoten	Privat-anleger (mit oder ohne Option)	Betriebliche Anleger		Privat-stiftungen
Rechenwert zum	30.04.2015 : EUR 121,10				Natürliche Personen (auch OG, KG,)	Juristische Personen	
Rechnungsjahr:	01.05.2014 - 30.04.2015						
Datum der (allenfalls fiktiven) Auszahlung:	15.07.2015						
ISIN:	AT0000A08SH5 / AT0000A08SJ1						
Werte je Anteil in				EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttungsgleicher Ertrag (vor dem Abzug der KEST)				2,4450	2,4450	2,4450	2,4450
2. Zuzüglich							
a) ausländische Personensteuern				0,1045	0,1045	0,1045	0,1045
3. Abzüglich:							
a) gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien							
- Bewirtschaftungsgewinne		1)		0,8709	0,8709	0,8709	0,8709
- Aufwertungsgewinne (80 %)		2)		0,3107	0,3107	0,3107	0,3107
				1,3679	1,3679	1,3679	1,3679
4. Hievon endbesteuert				1,3679	1,3679	-	-
5. Steuerpflichtige Einkünfte				0,0000	0,0000	1,3679	-
Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)				-	-	-	1,3679
Detallangaben							
6. Ausländische Einkünfte,							
a) für die Österreich das Besteuerungsrecht zusteht				0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
b) die in Österreich außer Ansatz bleiben		3)		1,1816	1,1816	1,1816	1,1816
7. Erträge, die zum Zeitpunkt der Ausschüttung des Fonds dem KEST-Abzug unterliegen (in der Spalte für Privatstiftungen: Erträge, die der "Zwischensteuer" unterliegen):		4) 5)					
a) Bewirtschaftungsgewinne				0,7231	0,7231	0,7231	0,7231
b) Aufwertungsgewinne (80 %)				0,6016	0,6016	0,6016	0,6016
c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne				0,0433	0,0433	0,0433	0,0433
8. Österreichische KEST,		4)					
die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:							
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne				0,1808	0,1808	0,1808	FN 6
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80 %)				0,1504	0,1504	0,1504	FN 6
c) KEST auf Wertpapier- und Liquiditätsgewinne				0,0108	0,0108	0,0108	FN 6
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist				0,3420	0,3420	0,3420	FN 6
gerundet				0,34	0,34	0,34	FN 6

1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,1045 je Anteil sind in dieser Position enthalten.

2) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0000 je Anteil sind in dieser Position enthalten.

3) Befreiungsmethode des Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland (siehe § 40 Abs. 1 ImmoInvFG)

4) Im Fall des Vorliegens einer KEST-Befreiungserklärung gemäß § 94 Z 5 EStG 1988 erfolgt kein KEST-Abzug für betriebliche Anleger, die nicht natürliche Personen sind. Falls keine solche Befreiungserklärung abgegeben wurde und daher die KEST in Abzug gebracht wird, ist diese für juristische Personen auf die Körperschaftsteuer anrechenbar bzw. rückerstattbar.

5) Bei Privatanlegern und betrieblichen Anlegern/natürliche Personen sind die hier angeführten Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Im Einzelfall (wenn die zu erhebende Einkommensteuer geringer ist als die KEST) können diese Beträge im Wege der Veranlagung versteuert werden und kann die KEST (teilweise) angerechnet bzw. rückerstattet werden.

6) Privatstiftungen sind gem. § 94 Z 12 EStG 1988 von der Kapitalertragsteuer auf diese Erträge befreit.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. April 2015 der **ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.** über den von ihr verwalteten ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht, die Verwaltung des Sondervermögens und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien resp der Depotbank (Verwahrstelle) sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugssteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes, den ergänzenden Regelungen in den Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Erfassung und Bewertung des Sondervermögens sowie die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Bankprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz und § 20 Abs 3 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Rechenschaftsbericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Bankprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme der Risikoeinschätzung berücksichtigt der Bankprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Bewertung des Sondervermögens von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank (Verwahrstelle) abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum 30. April 2015 über den ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes.

Aussagen zur Beachtung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen

Die Prüfung hat sich gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG auch darauf zu erstrecken, ob das Bundesgesetz für Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet wurden. Wir haben unsere Prüfung nach den oben beschriebenen Grundsätzen so durchgeführt, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen im Wesentlichen beachtet wurden, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 29 Abs 1 bis 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz in unsere Prüfung einbezogen haben.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet.

Aussagen zum Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres sowie zu den sonstigen Informationsangaben gegenüber Anlegern

Die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Ausführungen der Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über die Tätigkeiten des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die sonstigen Informationspflichten gegenüber Anlegern wurden von uns kritisch durchgesehen, waren aber nicht Gegenstand besonderer Prüfungshandlungen nach den oben beschriebenen Grundsätzen. Unser Prüfungsurteil bezieht sich daher nicht auf diese Angaben. Im Rahmen der Gesamtdarstellung stehen diese Angaben im Einklang mit den übrigen Ausführungen im Rechenschaftsbericht.

Wien, am 22. Juli 2015

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Robert PEJHOVSKY
Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Claudia FRITSCHER-NOTTHAFT
Wirtschaftsprüfer

Risikoprofil des Immobilienfonds

Die nachstehende Liste enthält Risiken, die auf Basis der gemäß den Fondsbestimmungen möglichen Veranlagungen von Bedeutung sind, wenngleich derartige Veranlagungen im abgelaufenen Rechenjahr nicht getätigt wurden.

- Marktrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- Kreditrisiko bzw. Emittentenrisiko
- Erfüllungsrisiko bzw. Kontrahentenrisiko (Ausfallsrisiko der Gegenpartei)
- Bonitätsrisiko
- Risiko von Leerständen
- Liquiditätsrisiko
- Risiko der Aussetzung der Rücknahme
- Wechselkurs- oder Währungsrisiko
- Verwahrnisiko
- Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko
- Werterhaltungsrisiko
- Performancerisiko
- Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber
- Inflationsrisiko
- Kapitalrisiko
- Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen wie unter anderem Steuervorschriften
- Länder- oder Transferrisiko
- Operationelles Risiko
- Risiko bei derivativen Instrumenten
- Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral – Risiko)

Die KAG für Immobilien hat eine unabhängige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, welche hierarchisch und funktional von operativen Abteilungen getrennt ist.

Weiters verfügt die KAG für Immobilien über angemessene und dokumentierte Risikomanagement-Grundsätze, die entsprechend umgesetzt und aufrechterhalten werden. Diese Risikomanagement-Grundsätze umfassen Verfahren, die notwendig sind, um Risiken laufend zu bewerten.

Der Risikomanagementverfahren der KAG ermöglicht es, das mit den Anlagepositionen verbundene Risiko sowie ihren jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Fondsvermögens zu überwachen und zu messen. Um dabei auch die Auswirkungen potentiell großer Marktveränderungen abzudecken, werden periodische Stresstests durchgeführt.

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

Einhaltung der Veranlagungsgrenzen gemäß AIFMG / ImmoInvFG

Es kam während des Rechenjahrs zu keinen aktiven oder passiven Verletzungen von Veranlagungsgrenzen gemäß ImmoInvFG.

Hebelfinanzierung

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko eines Immobilienfonds durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe, in Derivaten eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erhöht wird.

Der maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Immobilienfonds beträgt 300% des Nettoinventarwertes. Der maximale Wert gemäß AIF-Commitmentmethode für den Immobilienfonds beträgt 200% des Nettoinventarwertes.

Angaben zur Hebelfinanzierung gemäß §13 Abs. 4 AIFMG

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im Rechenjahr	69,64 % am 31.03.2015
Maximal Wert	300 %

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	110,74 % am 31.03.2015
Maximaler Wert	200 %

Die Maximalwerte wurden im abgelaufenen Rechenjahr nicht überschritten.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Fondsbestimmungen gemäß ImmoInvFG 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 (ImmoInvFG) 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 verbriefen 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 ImmoInvFG, 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 oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen sowie sämtliche österreichischen Sparkassen und ihre Filialen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und – grundsätze

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

Anlagegrundsätze und Anlageziele

1. Der Fonds investiert in Ballungszentren innerhalb Österreich und Deutschland. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (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 gewerblich 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 Mietern 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;

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 ImmoInvFG erwerben und halten.

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

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 Erträgen 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 ImmoInvFG 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 ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

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

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

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

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

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

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

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

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

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

Kreditaufnahme

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

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

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

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

Kurzfristige Kredite

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

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

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards**Rechnungslegung**

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

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank 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 auszusahlen.

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

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

Grundsätze der Vorscheurechnung

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

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

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

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

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

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszusahlen, 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.

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 ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien www.ersteimmobilien.at 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 verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

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

http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0 ¹⁾

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:	Mexiko City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, 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 Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4.	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5.	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6.	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7.	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8.	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9.	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10.	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11.	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12.	Slowakei:	RM-System Slovakia
5.13.	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14.	Schweiz:	EUREX
5.15.	Türkei:	TurkDEX
5.16.	USA:	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: Sofern nicht anders angegeben Datenquelle: ERSTE Immobilien KAG. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch. Wir weisen darauf hin, dass ein dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) BGBl Nr. 80/2003 in der gültigen Fassung und den Fondsbestimmungen entsprechender Verkaufsprospekt und der vereinfachte Prospekt am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Emittentin) sowie der Erste Group Bank AG (Depotbank) aufliegen und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG (www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht werden. Sämtliche Prospekte stehen Interessierten kostenlos zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung, die Sprachen in denen die Prospekte zur Verfügung stehen sowie allfällige weitere Abholstellen geben wir auf Wunsch gerne bekannt. Diese Unterlage stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Sie dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und kann keine auf besondere Verhältnisse der Anleger bezogene Beratung ersetzen.

Die Unterlage basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. ERSTE Immobilien KAG m.b.H., Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien

www.ersteimmobilien.at