

# **ERSTE IMMOBILIENFONDS**

**Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

Rechenschaftsbericht 2008/09  
(Rumpfrechnungsjahr vom 2.5.2008 bis 30.4.2009)

## Inhaltsübersicht

<b>Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft</b> .....	<b>2</b>
<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>Entwicklung des Fonds</b> .....	<b>4</b>
<b>Zusammensetzung des Fondsvermögens</b> .....	<b>6</b>
<b>Vergleichende Übersicht (in EURO)</b> .....	<b>6</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b> .....	<b>6</b>
<b>Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens</b> .....	<b>7</b>
1. Wertentwicklung des Rumpfrechnungsjahres (Fonds-Performance) .....	7
2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG .....	7
3. Fondsergebnis .....	8
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	8
5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung .....	9
<b>Vermögensaufstellung zum 30. April 2009</b> .....	<b>10</b>
<b>Immobilienportfolio</b> .....	<b>11</b>
<b>Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk</b> .....	<b>14</b>
<b>Fondsbestimmungen</b> .....	<b>16</b>
Allgemeine Fondsbestimmungen .....	16
Besondere Fondsbestimmungen .....	18
Anhang zu den Besonderen Fondsbestimmungen .....	22
<b>Steuerliche Behandlung der (fiktiven) Ausschüttung</b> .....	<b>25</b>
A. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen .....	25
B. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen .....	27

## Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

<b>Die Gesellschaft</b>	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Windmühlgasse 22-24, A-1060 Wien Telefon: 050100-27808 , Telefax: 050100-927808 www.ersteimmobilien.at
<b>Stammkapital</b>	5 Mio. EURO
<b>Gesellschafter</b>	IMMORENT Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 55,00 %; ab 06.05.2008: 36,00 %) ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m. b. H. (bis 05.05.2008: 30,00 %; ab 06.05.2008: 26,00 %) Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (bis 05.05.2008: 15,00 %; ab 06.05.2008: 11,50 %) WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group (ab 06.05.2008: 15,00 %) Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft (ab 06.05.2008: 11,50 %)
<b>Aufsichtsrat</b>	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) DI Dr. Gerald Antonitsch (Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Christian Ahlfeld Dr. Reinhilde Brunner (bis 24.03.2009) Kamil Kosman (seit 13.06.2008) Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner (seit 25.03.2009) Richard Wilkinson (bis 12.06.2008)
<b>Geschäftsführer</b>	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
<b>Prokuristen</b>	Mag. Andrea Besenhofer Mag. Jürgen Singer
<b>Staatskommissäre</b>	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
<b>Prüfer</b>	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
<b>Depotbank</b>	Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (bis 8.8.2008) Erste Group Bank AG (ab 9.8.2008)

## Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberin!  
Sehr geehrter Anteilshaber!

Das Gründungsjahr 2008 des ERSTE IMMOBILIENFONDS fällt in eine der wohl ereignisreichsten Zeiten der Wirtschaftsgeschichte. Inmitten eines sehr schwierigen Marktumfeldes hat sich der Fonds erfolgreich behauptet. Entsprechend seiner konservativen Anlagestrategie konzentriert sich der ERSTE IMMOBILIENFONDS auf Wohn- und Geschäftsgebäude mit wertstabilen Erträgen. So wurden das in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt gelegene Bürogebäude „faBricks“ sowie zwei Zinshäuser in einer nachgefragten Wohngegend in Berlin erworben. Der Fonds ist vom Start weg voll investiert, und Sie profitieren vom ersten Tag an von den Mieterträgen.

Im Februar 2009 hat das Management die anstehende jährliche Bewertung des Wiener Büroobjektes zum Anlass genommen, um auch die beiden Wohnimmobilien in Berlin der veränderten Marktlage anzupassen. Der Wohnimmobilienbereich in Österreich und Deutschland entwickelt sich nach wie vor konstant. Dies spiegelt sich in der stabilen Bewertung der Wohnimmobilien des Fonds wider. Bei der Büroimmobilie gab es trotz des langfristigen Mietvertrages und der Vollvermietung infolge der derzeitigen Marktentwicklung spürbare Auswirkungen auf die Bewertung.

Dem gegenüber stehen der klar positive Gesamtertrag des Portfolios und eine positive Performance von rd. 2,2 % bei einer Ausschüttung von EUR 1,67. Gleichzeitig konnte der Vermietungsgrad mit insgesamt 98 % auf sehr hohem Niveau gehalten werden und die Mieterträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,5 % an. Diese Daten zeigen deutlich, dass sich die an Werthaltigkeit ausgerichtete Strategie des ERSTE IMMOBILIENFONDS bewährt hat.

Unser Maßstab für die Zukunft ist auch weiterhin der Erwerb von hochwertigen Immobilien und deren nachhaltige Bewirtschaftung um Ihnen auch in bewegten Zeiten eine konservative Investmentalternative bieten zu können.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.  
Die Geschäftsführung

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

Wien, im Mai 2009

## Sehr geehrte(r) Anteilshaber(in),

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG über das Rumpfrechnungsjahr vom 2. Mai 2008 bis 30. April 2009 vorzulegen.

## Entwicklung des Fonds

### ERSTE Immobilien KAG

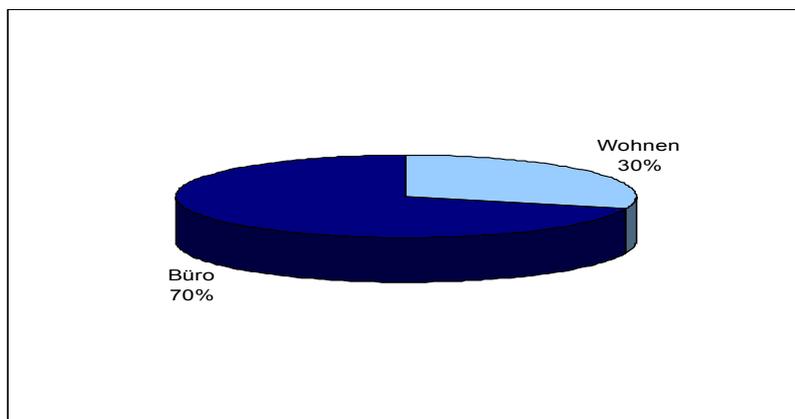
Der ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde von der im Jahr 2007 gegründete ERSTE Immobilien KAG emittiert. Die ERSTE Immobilien KAG steht für die Konzeption von ertragreichen und wertstabilen Immobilien-Investments. Mit den Gesellschaftern ERSTE-SPARINVEST KAG, Immorent AG, der Bausparkasse der oesterreichischen Sparkassen AG sowie der Sparkassen Immobilien AG bündelt sie das Immobilien und Wertpapier know-how der Gruppe erfolgreich unter einem Dach. Als starker strategischer Partner ist die auch die Vienna Insurance Group an der ERSTE Immobilien KAG beteiligt.

### Investmentstrategie und Immobilienportfolio

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS konzentriert mit seiner konservativen Anlagestrategie auf neue bzw. generalsanierte Immobilien aus dem Wohnbereich sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Immobilien- und Fondsmanagement legt großen Wert auf den Erwerb von substanzstarken Objekten und die Erwirtschaftung stabiler Mieterträge. Diesem Konzept entsprechend wurde zum Fondsstart am 2. Mai 2008 das voll vermietete Bürogebäude „faBricks“ im 2. Wiener Gemeindebezirk erworben. Im September 2008 kaufte der ERSTE IMMOBILIENFONDS zwei generalsanierte Zinshäuser in Berlin-Wedding mit einem aktuellen Vermietungsgrad von rd. 95 %. Der Fonds verfügt über ein Immobilienvermögen von rd. EUR 21,8 Mio.

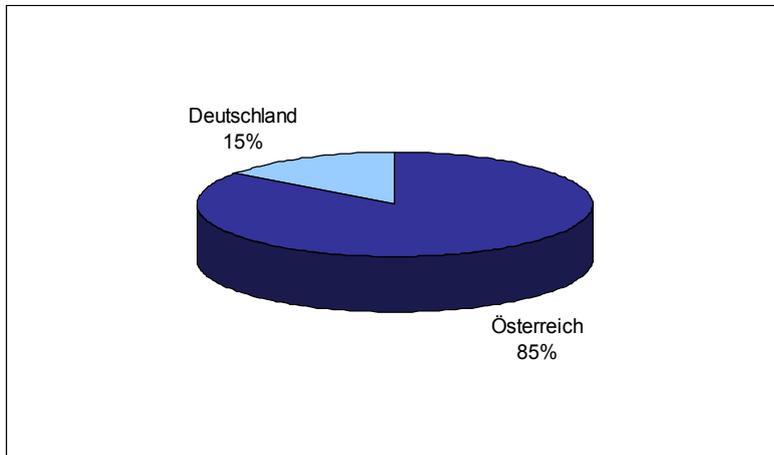
### Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf m<sup>2</sup>)

Stand: 30.04.2009



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

Stand: 30.04.2009



**Ausblick**

Unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten liegt der aktuelle Veranlagungsschwerpunkt des ERSTE IMMOBILIENFONDS auf dem sich nach wie vor stabil entwickelnden Wohnbereich in Österreich und Deutschland. Wohnen gehört seit jeher zu den Grundbedürfnissen des Menschen und ist daher von der konjunkturellen Entwicklung kaum abhängig. In letzter Zeit ist die Attraktivität der Städte gestiegen. In Wien wird die Bevölkerung in den nächsten Jahrzehnten von derzeit rund 1,7 auf rund 2 Millionen wachsen. Alle diese Faktoren verstärken den Bedarf nach Wohnraum. Dies macht wiederum für den ERSTE IMMOBILIENFONDS eine Investition in diesen Sektor interessant.

Unser Ziel ist der sukzessive Aufbau eines wertbeständigen Immobilienportfolios und dessen nachhaltige Bewirtschaftung.

## Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. April 2009	
	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	23,26	110,19
Sonstige Vermögenswerte	0,15	0,72
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 2,30	- 10,91
<b>Fondsvermögen</b>	<b>21,11</b>	<b>100,00</b>

## Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wertent- wicklung in Prozent
		Errechneter Wert je Anteil	Aus- schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 13 InvFG	
2008/09 1)	21.110.640,02	102,17	1,67	102,17	1,39	0,28	+ 2,17

1) Rumpfrechnungsjahr vom 2. Mai 2008 bis zum 30. April 2009.

## Ausschüttung/Auszahlung

Für das Rumpfrechnungsjahr 2008/09 wird für die **Ausschüttungsanteile** eine Ausschüttung in der Höhe von EURO 1,67 je Anteil, das sind bei 143.472 Ausschüttungsanteilen insgesamt EURO 239.598,24 vorgenommen.

Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der Höhe von EURO 0,28 einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Die Ausschüttung wird am Mittwoch, den 15. Juli 2009, bei der

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Wien, und ihren Filialen, sowie  
bei sämtlichen Sparkassen und ihren Filialen

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Für die **Thesaurierungsanteile** werden für das Rumpfrechnungsjahr 2008/09 je Anteil EURO 1,39 zur Wiederveranlagung verwendet, das sind bei 63.155 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 87.785,45.

Im Hinblick auf § 13 des Investmentfondsgesetzes ist für Thesaurierungsanteile ein Betrag in der Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer (EURO 0,28 je Anteil) auszuführen, das sind bei 63.155 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 17.683,40. 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 2009.

# Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

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

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rumpfrechnungsjahres	100,00	100,00
Ausschüttung (entspricht rd. 0,0000 Anteilen)	0,00	
Auszahlung (entspricht rd. 0,0000 Anteilen)		0,00
Anteilswert am Ende des Rumpfrechnungsjahres	102,17	102,17
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	102,17	102,17
Nettoertrag pro Anteil	2,17	2,17
Wertentwicklung eines Anteiles im Rumpfrechnungsjahr	<b>2,17 %</b>	<b>2,17 %</b>

## 2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

### a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	1.299.022,02
Leerstehungskosten	- 2.481,62
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 261.193,29
Ausländische Ertragsteuern	- 3.145,04
Fremdfinanzierungsaufwand	- 59.599,21
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 18.351,94
Sonstige Aufwendungen	- 2.173,36

Summe Bewirtschaftungsgewinne

**952.077,56**

### b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	- 302.000,00
Sachverständigenhonorare	- 17.454,58
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 151.144,40
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	94.119,80

Summe Aufwertungsgewinne

- **376.479,18**

### c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

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

Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

**28.860,83**

### d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 217.787,44
Kosten für den Wirtschaftsprüfer 1)	- 7.200,00
Depotbankgebühren	- 21.819,57

Summe Aufwendungen

- **246.807,01**

Übertrag: Summe Aufwendungen	-	<b>246.807,01</b>
<b>e. Ertragsausgleich</b>	-	<b>11.193,12</b>
<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>346.459,08</b>

### **3. Fondsergebnis**

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>346.459,08</b>
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
<b>Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)</b>		<b>261.193,29</b>
<b>Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten</b>	-	<b>36.405,33</b>
<b>Durchgeführte Instandhaltungen</b>	-	<b>28.168,42</b>
<b>20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)</b>	-	<b>94.119,80</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>448.958,82</b>

### **4. Entwicklung des Fondsvermögens**

<b>Fondsvermögen am Beginn des Rumpfrechnungsjahres 2)</b>		<b>0,00</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile)	0,00	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile)	0,00	<b>0,00</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>		<b>20.661.681,20</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>448.958,82</b>
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		
<b>Fondsvermögen am Ende des Rumpfrechnungsjahres 3)</b>		<b>21.110.640,02</b>

**5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung**

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		346.459,08	
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>		0,00	<b>346.459,08</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung/Wiederveranlagung</b>			
Ausschüttung am 15.07.2009 für 143.472			
Ausschüttungsanteile zu je EUR 1,67		239.598,24	
Auszahlung am 15.07.2009 für 63.155			
Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,28	17.683,40		
Wiederveranlagung für 63.155			
Thesaurierungsanteile zu je EUR 1,39	<u>87.785,45</u>	105.468,85	
<b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b>		<u>1.391,99</u>	<b>346.459,08</b>

- 1) Inklusive steuerliche Beratung für Deutschland (iHv EUR 7.200,00).
- 2) Anteilsuflauf zu Beginn des Rumpfrechnungsjahres: 0 Ausschüttungsanteile und 0 Thesaurierungsanteile.
- 3) Anteilsuflauf am Ende des Rumpfrechnungsjahres: 143.472 Ausschüttungsanteile und 63.155 Thesaurierungsanteile.

## Vermögensaufstellung zum 30. April 2009

	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Tageswert / Schätzwert per 30.04.2009 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			
OESTERREICH			
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	18.555.000,00	87,89
	Summe	<u>18.555.000,00</u>	<u>87,89</u>
DEUTSCHLAND			
13347 Berlin, Amsterdamerstr. 13 / Malplaquetstr. 27	1.950.000,00	2.020.000,00	9,57
13347 Berlin, Brüsselerstr. 34	1.220.000,00	1.265.000,00	5,99
	Summe	<u>3.285.000,00</u>	<u>15,56</u>
Summe Schätzwerte Immobilienvermögen		<u>21.840.000,00</u>	<u>103,45</u>
Anschaffungsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		1.422.022,41	6,74
	SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	<u>23.262.022,41</u>	<u>110,19</u>
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Mietabgrenzungen und -forderungen		120.734,87	0,57
Kautionen		30.742,05	0,15
	SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>151.476,92</u>	<u>0,72</u>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT</b>		<b>23.413.499,33</b>	<b>110,91</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN</b>			
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten		- 36.405,33	- 0,17
Zinsenabgrenzung		- 4.045,99	- 0,02
Steuerabgrenzung		- 3.145,04	- 0,01
Sonstige Abgrenzungen		- 2.596,68	- 0,01
Kautionen		- 30.742,05	- 0,15
Bankverbindlichkeiten		- 2.225.924,22	- 10,54
	SUMME VERBINDLICHKEITEN	<u>- 2.302.859,31</u>	<u>- 10,91</u>
<b>FONDSVERMÖGEN</b>		<b>21.110.640,02</b>	<b>100,00</b>

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	143.472
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	63.155
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	102,17
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	102,17

Wien, im Juni 2009

ERSTE Immobilien  
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Gschiegl

Mag. Karl

## Immobilienportfolio

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

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



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	1020 Wien, Obere-Donau-Straße 17-19 01657 Leopoldstadt 5920 548/9 Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	3.413 m <sup>2</sup> 9.490 m <sup>2</sup> Büroflächen (inkl. Lager im Untergeschoss)
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1864-69/1992
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	27.02.2008 / 02.05.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.972.000,00 EUR <u>1.348.669,32</u> EUR 20.320.669,32
f)	Vermietbare Fläche:	9.490 m <sup>2</sup> 48 Garagenplätze
g)	Vermietungsstatus:	100% (Büro)
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Direkte Bezahlung durch die Mieter.
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 10.000,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Denkmalschutz
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 26.000.000,- Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

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

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

Das Objekt verfügt über rd. 2.387 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche welche sich in 28 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten gliedert.



a)	Lage:	13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13/ Malplaquetstraße 27
	Grundbuch:	Berlin Wedding
	Einlagezahl:	8446
	Grundstücksnummer:	Flur 20, Flurstück 452
	Nutzung:	Wohn- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	815 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	2.387 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/2007
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 1.950.000,00
	Nebenkosten:	EUR <u>137.668,79</u>
	Gesamt:	EUR 2.087.668,79
f)	Vermietbare Fläche:	1.935 m <sup>2</sup> Wohn- und 452 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche
g)	Vermietungsstatus:	90,67% (Wohnungen, Gewerbe) Leerstehung: 3 Wohnungen
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 9.329,06
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 25.500,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.355.277,- Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

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

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

Die Immobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von rd. 1.620 m<sup>2</sup>, welche in 25 Wohneinheiten und 1 Lagereinheit unterteilt ist, von welchen die straßenseitig gelegenen Wohnungen allesamt über Balkone verfügen.



a)	Lage: Grundbuch: Einlagezahl: Grundstücksnummer: Nutzung:	13353 Berlin, Brüsseler Straße 34 Berlin Wedding 15409 Flur 20, Flurstück 360 Wohngebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): Gesamtnutzfläche:	734 m <sup>2</sup> 1.620 m <sup>2</sup>
c)	Errichtungsjahr/Generalsanierung:	1900/1990
d)	Anschaffungszeitpunkt (Kaufvertrag vom / Übergabezeitpunkt):	31.07.2008 / 01.09.2008
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 1.220.000,00 EUR <u>86.828,70</u> EUR 1.306.828,70
f)	Vermietbare Fläche:	1.587 m <sup>2</sup> Wohn- und 34 m <sup>2</sup> Lagerfläche
g)	Vermietungsstatus:	100 % (Wohnungen, Lager)
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akonto-Einhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 19.151,85
j)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	EUR 18.500,- (für das Rechnungsjahr 2009/10)
k)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Die Verwaltungskosten iHv 5% der Mieteinnahmen (inkl. USt.) sind vom Eigentümer zu tragen.
l)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
m)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
o)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 4.902.788,- Deckungsgrad: 100 %
p)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. April 2009 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. über den von ihr verwalteten ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz über das Rumpfrechnungsjahr vom 2. Mai 2008 bis 30. April 2009 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch darauf, ob das Immobilien-Investmentfondsgesetz und die Fondsbestimmungen beachtet wurden, wobei insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 ImmoInvFG sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen der § 29 Abs 1 – 3 ImmoInvFG in unsere Prüfung einbezogen wurde.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugsteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, 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 sowie festzustellen, ob bei der Verwaltung des Sondervermögens das Immobilien-Investmentfondsgesetz und die Fondsbestimmungen beachtet wurden.

Wir haben unsere Prüfung nach § 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz 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 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 2009 über den ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften. Die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen wurden beachtet.

**Deloitte Audit**  
Wirtschaftsprüfungs GmbH

**Mag. Robert Pejhovský**  
(Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

**Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft**  
(Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

Wien, am 30. Juni 2009

# ERSTE IMMOBILIENFONDS

## Allgemeine Fondsbestimmungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (nachstehend „Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien“ genannt) sowie der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (nachstehend „Depotbank“ genannt) für den von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, die nur in Verbindung mit den für den jeweiligen Immobilienfonds aufgestellten Besonderen Fondsbestimmungen gelten:

### **§ 1 Grundlagen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterliegt den Vorschriften des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes 2003 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilhaber.

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

2. Die Anteile werden durch Anteilscheine mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile verkörpert. Die Anteilscheine verbriefen die Rechte der Anteilhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.

Nach Maßgabe der Besonderen Fondsbestimmungen können die Anteilscheine in mehreren Anteilscheingattungen ausgegeben werden.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (gemäß § 24 Depotgesetz, in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.

3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.
4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6 Fondsbestimmungen) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

### **§ 3 Anteilscheine und Sammelurkunden**

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Sammelurkunden tragen die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### **§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte des Immobilienfonds zu verfügen und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs.1 Aktiengesetz anzuwenden und die Bestimmungen des ImmoInvFG sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann sich bei der Verwaltung des Immobilienfonds zum Zwecke einer effizienteren Geschäftsführung Dritter bedienen, die hierbei für Rechnung der Anteilhaber handeln.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

Hiervon ist eine Darlehensgewährung an eine Grundstücks-Gesellschaft gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18 der Fondsbestimmungen) ausgenommen.

3. Vermögenswerte des Immobilienfonds dürfen außer in den – laut den Besonderen Fondsbestimmungen – vorgesehenen Fällen nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder abgetreten werden.

### **§ 5 Depotbank**

Die im Sinne des § 35 ImmoInvFG bestellte Depotbank (§ 13 Fondsbestimmungen) führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

### **§ 6 Ausgabe und Anteilwert**

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteils (Anteilwert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Depotbank hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis (§ 7 Fondsbestimmungen) der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt gemäß § 20 der Fondsbestimmungen.

Die in § 26 der Fondsbestimmungen genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren, gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 vH des Immobilienvermögens abweicht.

2. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird aufgerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den Besonderen Fondsbestimmungen (§ 24 Fondsbestimmungen) angeführt.
3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden für jede Anteilscheinart in der Investmentfondsbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse veröffentlicht.

#### **§ 7 Rücknahme**

1. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis ausbezahlt, und zwar gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragscheine und des Erneuerungsscheines.
2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages und/oder einer Abrundung, soweit dies in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt ist. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 der Fondsbestimmungen kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds 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 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monaten, nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

#### **§ 8 Rechnungslegung**

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.
2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschau bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.
3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung gestellt.

#### **§ 9 Behebungszeit für Ertragsanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragsanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragsanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträge des Immobilienfonds zu behandeln.

#### **§ 10 Veröffentlichung**

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen - ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 der Fondsbestimmungen ermittelten Werte - findet § 10 Kapitalmarktgesetz Anwendung. Die Veröffentlichung erfolgt entweder durch

- vollständigen Abdruck im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder
- indem Exemplare dieser Veröffentlichung am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Zahlstellen in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt werden, und das Erscheinungsdatum und die Abholstellen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden oder
- gemäß § 10 Abs 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### **§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Fondsbestimmungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern. Die Änderung bedarf ferner der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Die Änderung ist zu veröffentlichen. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens aber 3 Monate nach der Veröffentlichung in Kraft.

### **§ 12 Kündigung und Abwicklung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten bzw., sofern das Fondsvermögen € 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Fondsbestimmungen) kündigen.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den diesbezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen.

### **§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann das Fondsvermögen des Immobilienfonds unter Einhaltung von § 3 Abs. 2 bzw. § 15 Abs. 4 ImmoInvFG mit Fondsvermögen anderer Immobilienfonds zusammenlegen oder das Fondsvermögen des Immobilienfonds auf Fondsvermögen anderer Immobilienfonds übertragen bzw. Fondsvermögen anderer Immobilienfonds in das Fondsvermögen des Immobilienfonds übernehmen.

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

## **Besondere Fondsbestimmungen**

für den ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG.

### **§ 13 Depotbank**

Depotbank ist die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien.

### **§ 14 Zahl- und Einreichstellen, Anteilsscheine**

1. Zahl- und Einreichstelle(n) für die Anteilscheine und Erträgnisscheine sind die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen sowie sämtliche österreichischen Sparkassen und ihre Filialen.
2. Für den Immobilienfonds werden Ausschüttungsanteilscheine und Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und zwar jeweils über 1 Stück ausgegeben.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.

3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen gemäß § 27 der Fondsbestimmungen bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 der Fondsbestimmungen durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

### **§ 15 Immobilienveranlagung**

1. Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraumes belegene Vermögenswerte:

- a) bebaute Grundstücke;
- b) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
- c) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

- d) Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a bis c.

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

- a) 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 und
- b) außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke der in Z. 1 lit. a bis c bezeichneten Art.

Die Grundstücke und Rechte nach Z. 2 lit. a dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte in der Art des Z. 2 lit. a 10 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Die Grundstücke nach Z. 2 lit. b dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke in der Art der Z. 2 lit. b 20 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Bei Grundstücken nach Z. 2 lit. b gelten ferner die Begrenzungen der Z.1 lit. b und c der Fondsbestimmungen mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke nach Z. 2 lit. b tritt.

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

4. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Es werden stabile, regelmäßige Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs der Immobilien angestrebt. Um ein ertrags- und risikoausgewogenes Portfolio zu ermöglichen, soll eine entsprechende Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern erfolgen. Bei der Auswahl der Immobilien ist außerdem deren entsprechende Fungibilität Voraussetzung für den Erwerb. Regional investiert der Fonds schwerpunktmäßig an EU- und EWR-Standorten überwiegend in Wohnflächen einerseits sowie in Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits.

#### **§ 16 Risikomischung**

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z. 1 und 2 der Fondsbestimmungen bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z. 1 und 2 der Fondsbestimmungen darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z. 1 und 2 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.

#### **§ 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:
1. Bankguthaben;
  2. Geldmarktinstrumente;
  3. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z. 1, 2 und 4 anlegen 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 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs 1 Z. 1 bis Z 4 zu halten.
3. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

### § 18 Grundstücks-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt  
  
Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,
  - a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
  - b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.
2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

### § 19 Derivate

Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG 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 (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

### § 19a OTC-Derivate

1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:
  1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
  2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
  3. 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.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.
3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:
  1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 vH des Fondsvermögens,
  2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

### § 20 Bewertung

1. Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.
2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 der Fondsbestimmungen hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

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 gemäß Z. 1 zu Grunde zu legen.

3. Bei einer Beteiligung nach § 18 der Fondsbestimmungen hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß Z. 1 festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. 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.

#### **§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme**

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

Im Rahmen des § 7 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

#### **§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme**

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 15 der Fondsbestimmungen nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

#### **§ 22a Pensionsgeschäfte**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, innerhalb der Veranlagungsgrenzen Vermögensgegenstände gemäß § 32 ImmoInvFG mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im vorhinein bestimmten Zeitpunkt zu einem im voraus bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

#### **§ 22b Wertpapierleihe**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

#### **§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung**

Für die Darstellung der Vorscheurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze angewendet:

Im Halbjahresbericht werden die im kommenden halben Jahr erwarteten Entwicklungen unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse auf das gesamte Fondsrechnungsjahr hochgerechnet. Die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien werden entsprechend berücksichtigt.

#### **§ 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

Die Berechnung des Anteilswertes gemäß § 6 der Fondsbestimmungen erfolgt in EUR.

Der Ausgabezuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3,5 vH. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert.

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

#### **§ 25 Rechnungsjahr**

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

### **§ 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung einer Höhe von bis zu 1,4 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1,0 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen;

bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen sowie Einschaltungen gem. § 6 Z. 3 der Fondsbestimmungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank, die für ihre Tätigkeit von bis zu 0,1 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.
- Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

### **§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 Abs. 2 ImmoInvFG - Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 1.7. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### **§ 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 1.7. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuführen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

## **Anhang zu § 19 der Fondsbestimmungen** **Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten**

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

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte 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.

Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter <http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/listegeregmaerkte.pdf> im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

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

1.2.1	Finnland	OMX Nordic Exchange Helsinki
1.2.2	Schweden	OMX Nordic Exchange Stockholm AB
1.2.3	Luxemburg	Euro MTF Luxemburg

**1.3. Gemäß § 20 Abs. 3 Z 1 lit. b InvFG anerkannte Märkte in der EU:**

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

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

2.1	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo
2.2	Republik Srpska, BiH :	Banja Luka
2.3	Kroatien:	Zagreb, Varaždin
2.4	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.5	Serbien und Montenegro:	Belgrad
2.6	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)
2.7	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange)

**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:	Bombay
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	Korea:	Seoul
3.13	Malaysia:	Kuala Lumpur
3.14	Mexiko:	Mexiko City
3.15	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.16	Philippinen:	Manila
3.17	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.18	Südafrika:	Johannesburg
3.19	Taiwan:	Taipei
3.20	Thailand:	Bangkok
3.21	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
3.22	Venezuela:	Caracas

**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 Securities Market Association (ISMA), Zürich
4.5	USA:	Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the CounterMarket (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

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

5.1	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2	Australien:	Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited
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 Futures Exchange
5.8	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange

---

## ERSTE IMMOBILIENFONDS

---

5.10	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11	Singapur:	Singapore International Monetary Exchange
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, New York Futures Exchange, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

# 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.

<b>ERSTE IMMOBILIENFONDS</b>		Fußnoten	Privat-anleger (mit oder ohne Option)	Betriebliche Anleger		Privat-stiftungen
Rechenwert zum	30.04.2009 : EUR 102,17			Natürliche Personen (auch OG, KG, ....)	Juristische Personen	
Rumpfrechnungsjahr:	02.05.2008 - 30.04.2009					
Datum der Ausschüttung:	15.07.2009					
ISIN:	AT0000A08SG7					
Werte je Anteil in			EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttung (vor dem Abzug der KEST)			1,6700	1,6700	1,6700	1,6700
2. Zuzüglich						
a) Ausländische Personensteuern			0,0152	0,0152	0,0152	0,0152
b) nicht ausgeschüttete:						
- Bewirtschaftungsgewinne			0,0002	0,0002	0,0002	0,0002
- Aufwertungsgewinne			0,0065	0,0065	0,0065	0,0065
- Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3. Abzüglich:						
a) Gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien		1)	0,5896	0,5896	0,5896	0,5896
b) Bereits in Vorjahren versteuerte Erträge			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
			1,1023	1,1023	1,1023	1,1023
4. Hievon endbesteuert			1,1023	1,1023	-	-
<b>5. Steuerpflichtige Einkünfte</b>			<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,1023</b>	<b>-</b>
<b>Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,1023</b>
<b>Detailangaben</b>						
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		2)	0,5896	0,5896	0,5896	0,5896
7. Erträge, die zum Zeitpunkt der Ausschüttung des Fonds dem KEST-Abzug unterliegen (in der Spalte für Privatstiftungen: Erträge, die der "Zwischensteuer" unterliegen):		3) 4)				
a) Bewirtschaftungsgewinne			3,1876	3,1876	3,1876	3,1876
b) Aufwertungsgewinne (80%)			-2,1872	-2,1872	-2,1872	-2,1872
c) Zinsenerträge			0,1020	0,1020	0,1020	0,1020
8. Österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:		3)				
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne			0,7969	0,7969	0,7969	FN 5
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80%)			-0,5468	-0,5468	-0,5468	FN 5
c) KEST auf Zinsenerträge			0,0255	0,0255	0,0255	FN 5
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist gerundet			0,2756	0,2756	0,2756	FN 5
			<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	FN 5

**Fußnoten:**

- 1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0152 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 2) Befreiungsmethode des Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland (siehe § 40 Abs. 1 ImmoInvFG)
- 3) 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.
- 4) 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) rückerstattet werden.
- 5) Privatstiftungen sind gem. § 94 Z 10 EStG 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.

<b>ERSTE IMMOBILIENFONDS</b>		Fußnoten	Privat-anleger (mit oder ohne Option)	Betriebliche Anleger		Privatstiftungen
Rechenwert zum	30.04.2009 : EUR 102,17			Natürliche Personen (auch OG, KG, ....)	Juristische Personen	
Rumpfrechnungsjahr:	02.05.2008 - 30.04.2009					
Datum der (allenfalls fiktiven) Auszahlung:	15.07.2009					
ISIN:	AT0000A08SH5 / AT0000A08SJ1					
Werte je Anteil in			EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttungsgleicher Ertrag (vor dem Abzug der KEST)			1,6767	1,6767	1,6767	1,6767
2. Zuzüglich ausländische Personensteuern			0,0152	0,0152	0,0152	0,0152
3. Abzüglich:						
a) Gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien	1)		0,5896	0,5896	0,5896	0,5896
b) Bereits in Vorjahren versteuerte Erträge			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
			1,1023	1,1023	1,1023	1,1023
4. Hievon endbesteuert			1,1023	1,1023	-	-
<b>5. Steuerpflichtige Einkünfte</b>			<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,1023</b>	<b>-</b>
<b>Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,1023</b>
<b>Detailangaben</b>						
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	2)		0,5896	0,5896	0,5896	0,5896
7. Erträge, die zum Zeitpunkt der Ausschüttung des Fonds dem KEST-Abzug unterliegen (in der Spalte für Privatstiftungen: Erträge, die der "Zwischensteuer" unterliegen):	3) 4)					
a) Bewirtschaftungsgewinne			3,1876	3,1876	3,1876	3,1876
b) Aufwertungsgewinne (80%)			-2,1872	-2,1872	-2,1872	-2,1872
c) Zinsenerträge			0,1020	0,1020	0,1020	0,1020
8. Österreichische KEST,						
die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:	3)					
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne			0,7969	0,7969	0,7969	FN 5
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80%)			-0,5468	-0,5468	-0,5468	FN 5
c) KEST auf Zinsenerträge			0,0255	0,0255	0,0255	FN 5
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist			0,2756	0,2756	0,2756	FN 5
gerundet			<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>	FN 5

- 1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0152 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 2) Befreiungsmethode des Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland (siehe § 40 Abs. 1 ImmoInvFG)
- 3) 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.
- 4) 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) rückerstattet werden.
- 5) Privatstiftungen sind gem. § 94 Z 10 EStG von der Kapitalertragsteuer auf diese Erträge befreit.

Gemäß § 36 Abs. 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz 2003 weisen wir darauf hin, daß ein Prospekt gemäß § 7 Abs. 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz am Sitz der Gesellschaft sowie am Sitz der Depotbank, der Erste Group Bank AG, aufliegt. Das Erscheinungsdatum des Prospekts sowie dessen Abholstellen wurden im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 19.3.2008 kundgemacht.

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