

# **ERSTE IMMOBILIENFONDS**

**Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG**

Rechenschaftsbericht 2012/13  
(Rechnungsjahr vom 1.5.2012 bis 30.4.2013)

## 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>7</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung .....</b>	<b>7</b>
<b>Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens .....</b>	<b>8</b>
1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance) .....	8
2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG .....	8
3. Fondsergebnis .....	9
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	10
5. Herkunft des Fondsergebnisses .....	10
6. Verwendung des Fondsergebnisses .....	10
<b>Vermögensaufstellung zum 30. April 2013 .....</b>	<b>11</b>
<b>Immobilienportfolio .....</b>	<b>13</b>
<b>Grundstücksgesellschaften .....</b>	<b>55</b>
<b>Steuerliche Behandlung der (fiktiven) Ausschüttung.....</b>	<b>56</b>
A. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen.....	56
B. Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen .....	58
<b>Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk .....</b>	<b>59</b>
<b>Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge, Bewertung und Maßnahmen .....</b>	<b>61</b>
<b>An- und Verkäufe.....</b>	<b>68</b>
<b>Fondsbestimmungen.....</b>	<b>69</b>
Allgemeine Fondsbestimmungen .....	69
Besondere Fondsbestimmungen .....	71
Anhang zu den Besonderen Fondsbestimmungen .....	78

## 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>	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 %)
<b>Aufsichtsrat</b>	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) DI Dr. Gerald Antonitsch (Stellvertreter des Vorsitzenden) (bis 21.03.2013) Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter des Vorsitzenden) Richard Wilkinson (seit 21.03.2013) MMag. Dr. Franz KnafI Dipl. BW (FH) Birte Quitt Dr. Josef Schmidinger Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Anton Werner
<b>Geschäftsführer</b>	Dr. Franz Gschiegl Mag. Peter Karl
<b>Prokuristen</b>	Mag. Evelyne Janek-Zenker Mag. Erwin Krammer (seit 01.01.2013) Mag. Thomas Puschnig
<b>Staatskommissäre</b>	MR Dr. Eduard Fleischmann Mag. Michael Steuer
<b>Prüfer</b>	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
<b>Depotbank</b>	Erste Group Bank AG

## Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberin,  
Sehr geehrter Anteilshaber,

herzlichen Dank für Ihr Vertrauen!

Am 02.05.2013 feierte der ERSTE IMMOBILIENFONDS sein 5jähriges Bestehen. Als der jüngste österreichische Immobilienfonds an den Start ging befand er sich in einer schwierigen Ausgangslage. Es war der Beginn der Finanzkrise, aber es ist uns trotzdem gelungen, bereits im Frühjahr 2012 die Nr. 2 am österreichischen Immobilienfondsmarkt zu werden und diese Position mit einem Stichtagsfondsvolumen von rd. 603 Mio. Euro klar zu behaupten.\*)

Im Laufe der vergangenen 5 Jahre konnte der Fonds ein breit gestreutes Portfolio bestehend aus 40 Bestandsobjekten und zwei Grundstücken mit einem Gesamtwert von rd. 401 Mio. Euro und rd. 180.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufbauen. Unser Ziel war und ist der Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung der Fondsimmobilien. Mit einer durchschnittlichen Vermietungsquote von rd. 97 % haben wir dieses erreicht. Bestätigt wird die Strategie auch durch die Wertentwicklung. Der Fonds hat seit Fondsstart eine Performance von rd. 3,4 % p.a. erzielt.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat im fünften Rechnungsjahr eine Performance von rd. 3,40 % und eine mögliche Ausschüttung von EUR 2,71 (inkl. KESt) je Anteil an die Anleger erwirtschaftet. Im Berichtszeitraum wurden 12 Immobilien aus dem Wohn- und Bürobereich in Wien, Hamburg sowie am neuen Standort Bregenz angekauft. Neben diesen Bestandsobjekten ist auch die Sicherstellung der Ankäufe in den nächsten Jahren von großer Bedeutung. Je zwei Wohnprojekte in Wien und Graz die in 2014/2015 fertig gestellt werden bilden die Basis. Das prominenteste Projekt befindet sich im Norden Wiens. In Aspern Die Seestadt Wien werden für den Fonds 13 Wohnobjekte mit rd. 330 Wohneinheiten errichtet. Die vier Grundstücke in Aspern wurden im Frühjahr 2013 erworben.

In dieser Phase des Fonds war es auch an der Zeit, das Bestandsportfolio zu durchleuchten und gegebenenfalls anzupassen. Im Blickpunkt stand dabei der Standort Berlin. Im Hinblick auch auf den Verwaltungsaufwand der beiden Wohnobjekte standen wir vor der Entscheidung Ausbau der Aktivitäten oder Verkauf. Der Berliner Immobilienmarkt ist in letzter volatiler als zum Beispiel der Hamburger Markt geworden. Daher haben wir uns für die Fokussierung auf Hamburg entschieden und die Wohnobjekte in Berlin erfolgreich verkauft

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS verfolgt aber weiter seine bewährte Strategie, Objekte zu kaufen, langfristig zu halten und zu bewirtschaften. Mit dem soliden Immobilienportfolio und den gesicherten Ankäufen sind wir für die Herausforderungen der nächsten Jahre gut aufgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.  
Die Geschäftsführung

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

Wien, im Juli 2013

\*) Gemessen am Fondsvolumen, Datenquelle VÖIG

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

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013 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

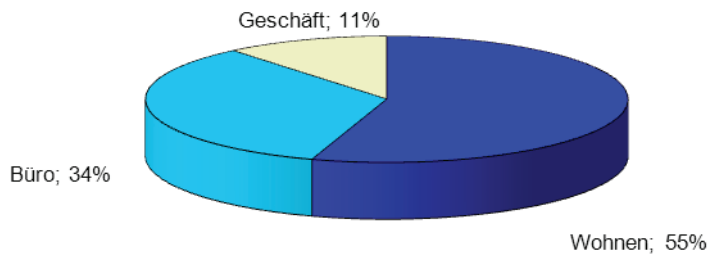
Stand: 30.04.2013

- Investitionen in den wirtschaftlich soliden Staaten Österreich und Deutschland
- Immobilienvermögen rd. EUR 401 Mio. (Verkehrswerte)
- Fondsvermögen rd. EUR 601 Mio.
- Immobilien in 6 wichtigen Ballungszentren
  - o Österreich: Wien, Graz, Salzburg, Innsbruck, Bregenz
  - o Deutschland: Hamburg
- 40 Bestandsobjekte, 4 Wohnprojekte in Bau<sup>1)</sup>
  - o Österreich: 33 Objekte
  - o Deutschland: 7 Objekte
- rd. 1.880 Wohnungen
- Nutzfläche insgesamt rd. 180.000 m<sup>2</sup>
- Durchschn. Vermietungsgrad insgesamt rd. 97 %

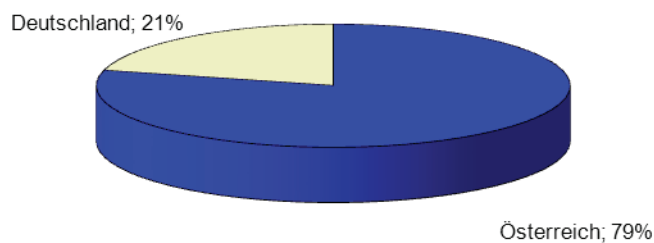
1) Bei 2 Wohnobjekten wurden die Grundstücke bereits erworben und für die Gebäude Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung (die Zahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Fertigstellung gem. Vereinbarung; Anm.) abgeschlossen. Bei den 2 weiteren Wohnobjekten wurden für die gesamten Projekte Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen.

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

Stand: 30.04.2013

**Aufteilung nach Nutzungsart  
(bezogen auf Verkehrswerte Immobilien)****Verteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert)**

Stand: 30.04.2013

**Aufteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert Immobilien)****Ausblick**

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS setzt seine Strategie mit Fokussierung auf den Wohnbereich konsequent fort. Büro- und Gewerbeflächen ergänzen das solide aufgestellte Portfolio. Nach dem Verkauf der beiden Berliner Objekte konzentriert der Fonds seine Aktivitäten in Deutschland aktuell auf den Hamburger Markt. Hier sind noch adäquate Preise und ein interessantes Angebot an guten Objekten zu verzeichnen. Bei den Investments liegt das Hauptaugenmerk aber weiterhin auf dem österreichischen Immobilienmarkt.

Die Mittelzuflüsse in den Fonds halten an und dies fordert das Management auf der Immobilienseite. Parallel dazu sind auf dem Wohnimmobilienmarkt eine immer stärkere Investorennachfrage und ein geringeres Angebot an für den Fonds interessanten Wohnobjekten zu verzeichnen. Als Konsequenz davon sichert sich der Fonds vorab in Planung befindliche Immobilien die erst nach Fertigstellung erworben werden. So hat der ERSTE IMMOBILIENFONDS bereits verschiedene Wohnimmobilien in Wien und in Graz erfolgreich angekauft, vier weitere Wohnprojekte befinden sich gerade in Bau<sup>2)</sup>. Die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und die durch die Fondsgröße geänderten Investitionsanforderungen machen aber eine Ausweitung der Investmentaktivitäten notwendig. Daher investierte der Fonds im laufenden Rechnungsjahr erstmals in ein reines Wohnprojekt am neuen Standort Linz. Die Auswahl dieser Projekte erfolgt sehr selektiv und der Fonds wird sich hier auf Wohnprojekte konzentrieren.

Bestandsobjekte stehen aber natürlich weiter im Fokus der Ankaufsstrategie des ERSTE IMMOBILIENFONDS. So konnten im neuen Rechnungsjahr bereits 2 Objekte in Wien und 1 Wohnprojekt in Linz mit einem Volumen von rd. EUR 41,38 Mio. angekauft werden. Weitere Immobilien in Hamburg und verschiedenen österreichischen Landeshauptstädten werden aktuell geprüft. Daher werden wir in nächster Zeit die Investitionsquote weiter steigern können.

- 2) Bei 2 Wohnobjekten wurden die Grundstücke bereits erworben und für die Gebäude Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung (die Zahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Fertigstellung gem. Vereinbarung; Anm.) abgeschlossen. Bei den 2 weiteren Wohnobjekten wurden für die gesamten Projekte Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abgeschlossen.

## Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. April 2013		30. April 2012	
	Mio. EURO	%	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	428,0	70,96	292,74	77,90
Sonstige Vermögenswerte	183,4	30,41	88,62	23,58
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 8,3	- 1,37	- 5,60	- 1,49
<b>Fondsvermögen</b>	<b>603,1</b>	<b>100,00</b>	<b>375,76</b>	<b>100,00</b>

## Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wert- entwicklung in Prozent 1)
		Errechneter Wert je Anteil	Aus- schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 (1) ImmoInvFG	
2008/09 2)	21.110.640,02	102,17	1,67	102,17	1,39	0,28	+ 2,17
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 3)
2012/13	603.137.365,33	106,78	2,71	115,55	2,41	0,52	+ 3,39 3)

- 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) Rumpfrechnungsjahr vom 2. Mai 2008 bis zum 30. April 2009.
- 3) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.

## Ausschüttung/Auszahlung

Für das Rechnungsjahr 2012/13 wird für die **Ausschüttungsanteile** eine Ausschüttung in der Höhe von EURO 2,71 je Anteil, das sind bei 3.447.733 Ausschüttungsanteilen insgesamt EURO 9.343.356,43 vorgenommen.

Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der Höhe von EURO 0,48 einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Die Ausschüttung wird am Montag, den 15. Juli 2013, bei der

Erste Group Bank AG, Wien

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Für die **Thesaurierungsanteile** werden für das Rechnungsjahr 2012/13 je Anteil EURO 2,41 zur Wiederveranlagung verwendet, das sind bei 2.033.604 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 4.903.858,21.

Im Hinblick auf § 14 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes ist für Thesaurierungsanteile ein Betrag in der Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer (EURO 0,52 je Anteil) auszuzahlen, das sind bei 2.033.604 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 1.057.473,85. Die Kapitalertragsteuer ist in dieser Höhe von den depotführenden Banken einzubehalten und abzuführen, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Auch die Auszahlung erfolgt am Montag, den 15. Juli 2013.



# 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	106,48	112,41
Ausschüttung am 16.07.2012 (entspricht rd. 0,0310 Anteilen) 1)	3,22	
Auszahlung am 16.07.2012 (entspricht rd. 0,0059 Anteilen) 1)		0,66
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	106,78	115,55
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	110,09	116,23
Nettoertrag pro Anteil	3,61	3,82
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr 2)	<b>3,39 %</b>	<b>3,40 %</b>

## 2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

### a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	18.249.644,49	
Pachtaufwand	- 18.267,76	
Leerstehungskosten	- 208.098,79	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 3.752.375,54	
Ausländische Ertragsteuern	- 200.191,82	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 231.195,44	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	- 35.625,00	
Sonstige Aufwendungen	- 97.101,24	
Ertragsausgleich	4.111.070,78	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		<b>17.817.859,68</b>

### b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	6.407.284,80	
Sachverständigenhonorare	- 184.242,03	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 2.460.831,10	
Ausländische latente Ertragsteuern	- 121.200,00	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 728.202,33	
Summe Aufwertungsgewinne		<b>2.912.809,34</b>

### c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	600.123,48	
Ertragsausgleich	157.856,98	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		<b>757.980,46</b>

**e. Aufwendungen**

Vergütung an die KAG	- 4.190.434,91	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung im Ausland	- 142.630,79	
Kosten für Rechtsberatung	- 998,00	
Publizitätskosten	- 6.846,69	
Depotbankgebühren	- 472.385,52	
Ertragsausgleich	- 1.373.998,33	
Summe Aufwendungen		<b>- 6.187.294,24</b>
<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>15.301.355,24</b>

**3. Fondsergebnis**

<b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt</b>		<b>15.301.355,24</b>
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
<b>Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)</b>		<b>3.752.375,54</b>
<b>Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen</b>		<b>- 1.465.010,06</b>
<b>20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)</b>		<b>728.202,33</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		<b>18.316.923,05</b>

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

<b>Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres 3)</b>		<b>375.764.116,90</b>
<b>Ausschüttung/Auszahlung</b>		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 16.07.2012	- 7.567.392,84	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 16.07.2012	- 876.448,15	<b>- 8.443.840,99</b>
<b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>		<b>217.500.166,37</b>
<b>Fondsergebnis gesamt</b>		
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)		<b>18.316.923,05</b>
<b>Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres 4)</b>		<b>603.137.365,33</b>

#### **5. Herkunft des Fondsergebnisses**

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		15.301.355,24
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		18.055,32
<b>Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis</b>		<b>15.319.410,56</b>

#### **6. Verwendung des Fondsergebnisses**

Ausschüttung am 15.07.2013 für 3.447.733		
Ausschüttungsanteile zu je EUR 2,71		9.343.356,43
Auszahlung am 15.07.2013 für 2.033.604		
Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,52		1.057.473,85
Wiederveranlagung für 2.033.604		
Thesaurierungsanteile zu je EUR 2,41		4.903.858,21
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode		14.722,07
<b>Gesamtverwendung</b>		<b>15.319.410,55</b>

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

- 1) Rechenwert am 12.07.2012 (Ex-Tag): Für einen Ausschüttungsanteil EUR 103,96, für einen Thesaurierungsanteil EUR 112,49.
- 2) Auf Grund von Rundungen weicht die Wertentwicklung für Thesaurierungsanteile geringfügig von der Wertentwicklung für Ausschüttungsanteile ab.
- 3) Anteilsumlauf zu Beginn des Rechnungsjahres: 2.207.452 Ausschüttungsanteile und 1.251.722 Thesaurierungsanteile.
- 4) Anteilsumlauf am Ende des Rechnungsjahres: 3.447.733 Ausschüttungsanteile und 2.033.604 Thesaurierungsanteile.

# Vermögensaufstellung zum 30. April 2013

	<b>Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR</b>	<b>Schätzwert per 30.04.2013 in EUR</b>	<b>Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)</b>	<b>Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR</b>	<b>%-Anteil am Fonds- vermögen</b>
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>					
ÖSTERREICH - IMMOBILIEN					
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	4.500.000,00	4.515.000,00	413.460,43	4.928.460,43	0,82
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	5.400.000,00	5.415.000,00	496.152,52	5.911.152,52	0,98
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	13.600.000,00	13.921.500,00	800.700,03	14.722.200,03	2,44
8020 Graz, Zollgasse 3	5.950.000,00	6.100.000,00	383.044,18	6.483.044,18	1,07
8020 Graz, Zollgasse 5-11	9.400.000,00	9.645.000,00	622.279,03	10.267.279,03	1,70
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	9.450.000,00	9.578.000,00	505.253,56	10.083.253,56	1,67
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	4.030.000,00	4.476.000,00	253.254,07	4.729.254,07	0,78
5020 Salzburg, Schranngasse 4	3.840.000,00	4.181.500,00	240.956,81	4.422.456,81	0,73
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	20.979.000,00	20.850.000,00	374.488,53	21.224.488,53	3,52
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	18.972.000,00	19.205.000,00	673.596,07	19.878.596,07	3,30
1020 Wien, Vereinsgasse 10	2.600.000,00	2.850.000,00	159.847,86	3.009.847,86	0,50
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	2.460.000,00	2.596.000,00	198.423,66	2.794.423,66	0,46
1050 Wien, Kohlgasse 44	3.150.000,00	3.242.500,00	248.682,38	3.491.182,38	0,58
1050 Wien, Krongasse 19	6.900.000,00	7.218.500,00	412.133,38	7.630.633,38	1,27
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	28.800.000,00	29.191.500,00	1.824.708,00	31.016.208,00	5,14
1060 Wien, Mollardgasse 21	16.875.000,00	16.800.000,00	1.267.510,00	18.067.510,00	3,00
1080 Wien, Strozgasse 10	7.800.000,00	7.770.000,00	349.842,46	8.119.842,46	1,35
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	3.350.000,00	3.457.000,00	263.250,12	3.720.250,12	0,62
1100 Wien, Herndl-gasse 7	3.440.000,00	3.448.000,00	269.805,61	3.717.805,61	0,62
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	5.550.000,00	6.047.500,00	318.215,67	6.365.715,67	1,06
1100 Wien, Muhregasse 53	2.400.000,00	2.529.000,00	159.824,25	2.688.824,25	0,45
1110 Wien, Am Kanal 73A	37.250.000,00	38.192.000,00	2.416.595,49	40.608.595,49	6,73
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	24.000.000,00	25.860.000,00	1.349.281,49	27.209.281,49	4,51
1120 Wien, Aßmayergasse 66	3.734.365,23	3.843.365,23	121.550,05	3.964.915,28	0,66
1120 Wien, Bonygasse 14	2.900.000,00	3.190.000,00	165.252,29	3.355.252,29	0,56
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	4.300.000,00	4.750.000,00	295.674,54	5.045.674,54	0,84
1160 Wien, Brunngasse 40-42	14.400.000,00	15.335.000,00	858.479,12	16.193.479,12	2,68
1160 Wien, Musilplatz 15	3.400.000,00	3.572.000,00	266.892,06	3.838.892,06	0,64
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	8.900.000,00	9.227.500,00	530.058,62	9.757.558,62	1,62
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	3.650.000,00	3.888.500,00	221.089,19	4.109.589,19	0,68
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	2.075.000,00	2.389.500,00	117.353,58	2.506.853,58	0,42
1210 Wien, Brünner Straße 10	10.630.200,00	10.867.500,00	687.555,58	11.555.055,58	1,92
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	4.335.380,25	4.588.000,00	111.695,08	4.699.695,08	0,78
			Summe	<u>326.117.270,94</u>	<u>54,07</u>
ÖSTERREICH - IMMOBILIEN - unbebautes Grundstück					
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	1.434.500,00	1.515.000,00	274.562,15	1.789.562,15	0,30
1220 Wien, Seestadt Aspern	6.177.818,00	6.580.000,00	479.944,11	7.059.944,11	1,17
			Summe	<u>8.849.506,26</u>	<u>1,47</u>
ÖSTERREICH - GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 3)					
ERSTE Immobilien					
Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG				1.615.241,89	0,27
ERSTE Immobilien Alpha GmbH				35.000,00	0,01
			Summe	<u>1.650.241,89</u>	<u>0,27</u>

# ERSTE IMMOBILIENFONDS

	<b>Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR</b>	<b>Schätzwert per 30.04.2013 in EUR</b>	<b>Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)</b>	<b>Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR</b>	<b>%-Anteil am Fonds- vermögen</b>
<b>DEUTSCHLAND - IMMOBILIEN</b>					
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	6.165.000,00	6.045.000,00	492.251,38	6.537.251,38	1,08
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	10.400.000,00	11.470.000,00	807.398,99	12.277.398,99	2,04
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	11.870.000,00	13.125.000,00	969.810,42	14.094.810,42	2,34
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	11.777.500,00	11.942.000,00	702.876,19	12.644.876,19	2,10
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	9.000.000,00	9.390.000,00	1.024.945,23	10.414.945,23	1,73
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	6.000.000,00	6.010.000,00	651.350,00	6.661.350,00	1,10
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	26.400.000,00	26.410.000,00	2.344.464,35	28.754.464,35	4,77
			Summe	<u>91.385.096,56</u>	<u>15,15</u>
		<b>SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN</b>		<b>428.002.115,65</b>	<b>70,96</b>
<b>SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>					
Bankguthaben				177.449.562,29	29,42
Kautionen				2.815.965,74	0,47
Mietabgrenzungen und -forderungen				2.696.780,32	0,45
Steuervorauszahlungen				199.721,44	0,03
Zinsenansprüche				224.761,11	0,04
		<b>SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		<b>183.386.790,90</b>	<b>30,41</b>
		<b>SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT</b>		<b>611.388.906,55</b>	<b>101,37</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN</b>					
Baukostenbeiträge				- 727.050,85	- 0,12
Kautionen				- 2.815.965,74	- 0,47
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten				- 1.871.944,45	- 0,31
Rückstellung für latente Steuer				- 121.200,00	- 0,02
Sonstige Abgrenzungen				- 21.863,10	- 0,00
Steuerabgrenzung				- 252.842,61	- 0,04
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten				- 2.440.674,47	- 0,40
		<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>		<b>- 8.251.541,22</b>	<b>- 1,37</b>
<b>FONDSVERMOGEN</b>				<b>603.137.365,33</b>	<b>100,00</b>

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	3.447.733
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	2.033.604
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	106,78
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	115,55

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG.
- 3) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 55.

Wien, am 29. Juli 2013

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. 7.200m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1020
Ort:		Wien
Adresse:		Aspernbrückengasse 2
EZ:		EZ 25
Grundbuch:		01657
Grundstücksnummer:		1101
Nutzung:		Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.231,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		7.236,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		30.11.2010
Zugangsstichtag:		01.12.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		21.000.000,00
Nebenkosten:		494.043,56
Gesamtkosten:		21.494.043,56
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Geschäft		118,0
Büro:		7.117,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/64
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büroeinheit leerstehend)	96,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(6 Garagenstellplätze leerstehend)	90,6%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		29.888,19
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		84.564,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		24.927.207,68
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Vereinsgasse 10
EZ:	EZ 2277
Grundbuch:	01675 Leopoldstadt
Grundstücksnummer:	729/1 und 729/2
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	467,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.142,9
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	2.600.000,00
Nebenkosten:	218.044,90
Gesamtkosten:	2.818.044,90
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.142,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/12
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	75,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	13.773,73
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.600,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	4.033.557,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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 Roßauerländer) leicht erreichbar.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1020
Ort:	Wien
Adresse:	Obere Donaustraße 17-19
EZ:	5920
Grundbuch:	01657
Grundstücksnummer:	548/9
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.413,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	9.490,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1864-1869
Generalsanierung:	1992
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.02.2008
Zugangsstichtag:	02.05.2008
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	18.972.000,00
Nebenkosten:	1.348.669,32
Gesamtkosten:	20.320.669,32
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Büro:	9.490,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Direkte Bezahlung durch die Mieter
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	51.840,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	Denkmalschutz an Fassade und Stiegenhaus
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	26.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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. 1.000m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Bräuhausgasse 62
EZ:	EZ 83
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	456
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	238,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	993,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1994
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.07.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	2.460.000,00
Nebenkosten:	216.570,00
Gesamtkosten:	2.676.570,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	902,1
Geschäft:	90,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/11
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	10.933,70
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.600,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	2.550.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Wohnimmobilie im 5. Wiener Gemeindebezirk wurde im Jahr 1971 errichtet. Das Wohnhaus verfügt über rd. 2.000 m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Kohlgasse 44
EZ:	EZ 670
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	349
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	534,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.961,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1971
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.07.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	3.150.000,00
Nebenkosten:	271.425,00
Gesamtkosten:	3.421.425,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.870,6
Geschäft:	90,7
Lager:	31,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/7
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Lagereinheit leerstehend) 98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	11.207,88
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	243.000,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	4.340.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1050
Ort:	Wien
Adresse:	Krongasse 19
EZ:	EZ 692
Grundbuch:	01008 Margarethen
Grundstücksnummer:	1436
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	655,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.796,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1996
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	6.900.000,00
Nebenkosten:	562.181,94
Gesamtkosten:	7.462.181,94
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.467,0
Geschäft	328,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/21
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Garagenstellplätze leerstehend) 76,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	10.760,68
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	6.066.899,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1060
Ort:		Wien
Adresse:		Mariahilfer Straße 123
EZ:		102
Grundbuch:		01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:		1436, 1441, 1442/2
Nutzung:		Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.605,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		9.383,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		
Zugangsstichtag:		01.06.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		28.800.000,00
Nebenkosten:		2.009.600,00
Gesamtkosten:		30.809.600,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Geschäft		1.661,0
Büro:		7.658,8
Lager:		63,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/365
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Büroeinheiten, 2 Lagereinheiten leerstehend)	95,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		2.020,61
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		122.904,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		23.952.500,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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 m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
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:		gemischt genutztes Objekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.921,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		9.907,8
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1988/1995
Generalsanierung:		
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		27.10.2011
Zugangsstichtag:		01.11.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		16.875.000,00
Nebenkosten:		1.491.692,66
Gesamtkosten:		18.366.692,66
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		3.027,5
Büro:		1.845,3
Lager:		13,9
Logistik:		2.367,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/95
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Büroeinheiten, 2 Lagereinheiten leerstehend)	97,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		228.259,95
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		206.496,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		14.589.993,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die im 8. Wiener Gemeindebezirk gelegene Büroimmobilie wurde im Jahr 1993/94 erbaut. Die Immobilie verfügt über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und 6 Obergeschosse. In den beiden Untergeschossen befindet sich eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen. Die Obergeschosse werden als Büroeinheiten genutzt, die durch die Grundrisskonfiguration auch eine flexible Raumeinteilung zulassen. Die nächstgelegenen Haltestellen von Bus und Straßenbahn befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1080
Ort:		Wien
Adresse:		Strozzigasse 10
EZ:		739
Grundbuch:		01005
Grundstücksnummer:		857/1
Nutzung:		Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.492,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		3.336,5
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1994
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		30.11.2010
Zugangsstichtag:		01.12.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		7.800.000,00
Nebenkosten:		461.529,26
Gesamtkosten:		8.261.529,26
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Büro:		3.336,5
Lager:		83,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/99
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(4 Büroeinheiten, 1 Lagereinheit leerstehend)	82,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(12 Garagenstellplätze leerstehend)	87,6%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		44.658,82
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		119.880,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		8.889.715,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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. 1.400m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Ettenreichgasse 40
EZ:	EZ 626
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	843/91
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	403,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.404,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.07.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	3.350.000,00
Nebenkosten:	287.325,00
Gesamtkosten:	3.637.325,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.404,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend) 92,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(8 Garagenstellplätze leerstehend) 46,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	13.382,21
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	16.740,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	3.240.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Die Immobilie, im 10 Wiener Gemeindebezirk, wurde im Jahr 1989 erbaut. Das Wohnhaus verfügt über 1.500 m<sup>2</sup> 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.

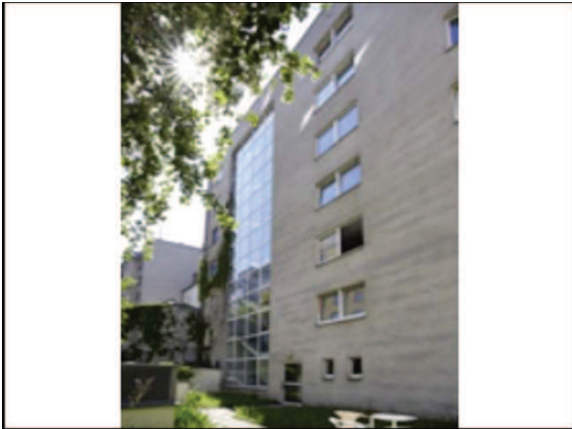
<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Herndlgasse 7
EZ:	EZ 541
Grundbuch:	O1101 Favoriten
Grundstücksnummer:	442
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	489,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.538,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1989
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.07.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	3.440.000,00
Nebenkosten:	294.480,00
Gesamtkosten:	3.734.480,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.456,9
Geschäft	72,3
Lager:	24,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(3 Garagenstellplätze leerstehend) 76,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	13.223,49
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	16.740,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	3.740.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Kudlichgasse 48-50
EZ:	906
Grundbuch:	O1101 Favoriten
Grundstücksnummer:	1310
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.101,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.686,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	26.03.2010
Zugangsstichtag:	01.04.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	5.550.000,00
Nebenkosten:	460.373,00
Gesamtkosten:	6.010.373,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.809,4
Geschäft:	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(5 Garagenstellplätze leerstehend) 91,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	6.505,02
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	6.199.209,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



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

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Muhrengasse 53
EZ:	564
Grundbuch:	01102 Inzersdorf Stadt
Grundstücksnummer:	843/29
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	403,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.158,5
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993/1994
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	29.10.2010
Zugangsstichtag:	02.11.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	2.400.000,00
Nebenkosten:	213.157,35
Gesamtkosten:	2.613.157,35
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.158,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/18
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend) 97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(3 Garagenstellplätze leerstehend) 84,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	87.999,12
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	43.740,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	3.002.069,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1110
Ort:		Wien
Adresse:		Am Kanal 73A
EZ:		EZ 589
Grundbuch:		01107 Simmering
Grundstücksnummer:		646/1
Nutzung:		Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		8.006,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		20.275,3
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1997
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		31.03.2011
Zugangsstichtag:		01.04.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		37.250.000,00
Nebenkosten:		3.054.610,15
Gesamtkosten:		40.304.610,15
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		19.283,4
Geschäft		905,0
Lager:		83,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/332
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(3 Wohneinheiten, 1 Lagereinheit leerstehend)	98,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		64.730,50
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		399.600,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		48.102.223,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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 hohen 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1110
Ort:	Wien
Adresse:	Rosa Jochmann Ring 46-54
EZ:	593
Grundbuch:	01103 Kaiserebersdorf
Grundstücksnummer:	1682/2
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	10.872,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	21.886,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1997
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	
Zugangsstichtag:	01.06.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	24.000.000,00
Nebenkosten:	1.486.000,00
Gesamtkosten:	25.486.000,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	21.880,1
Lager:	6,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/300
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	41.568,58
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	95.040,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	43.025.249,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Das geförderte Wohnhaus (Eckliegenschaft) wurde 1995/96 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Aßmayergasse 66
EZ:	EZ 1190
Grundbuch:	01350 Meidling
Grundstücksnummer:	800
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	784,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.295,6
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1995/96
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.01.2010
Zugangsstichtag:	01.02.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	3.100.000,00
Nebenkosten:	180.081,45
Gesamtkosten:	3.280.081,45
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.223,6
Büro:	72,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/23
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	18.696,36
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	4.536,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	5.839.670,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1120
Ort:	Wien
Adresse:	Bonygasse 14
EZ:	EZ 352
Grundbuch:	01305 Meidling
Grundstücksnummer:	457/1
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	339,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.274,5
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	30.10.2009
Zugangsstichtag:	01.11.2009
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	2.900.000,00
Nebenkosten:	254.320,00
Gesamtkosten:	3.154.320,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.274,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/14
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenstellplatz leerstehend) 92,9%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	754,50
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	3.085.490,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1140
Ort:	Wien
Adresse:	Dreyhausenstraße 11-13
EZ:	Blatt 1332
Grundbuch:	01210 Penzing
Grundstücksnummer:	606/86 606/89
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.206,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.168,1
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	28.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	4.300.000,00
Nebenkosten:	417.671,73
Gesamtkosten:	4.717.671,73
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	1.875,2
Geschäft	154,4
Büro:	95,0
Lager:	15,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/36
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	30.057,06
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	40.500,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	6.228.864,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Brunnengasse 40-42
EZ:	EZ 265
Grundbuch:	01403 Neulerchenfeld
Grundstücksnummer:	26
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.284,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	5.519,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2008
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	14.400.000,00
Nebenkosten:	1.171.032,20
Gesamtkosten:	15.571.032,20
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	4.056,4
Geschäft	1.420,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	20.156,74
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	11.652.900,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung





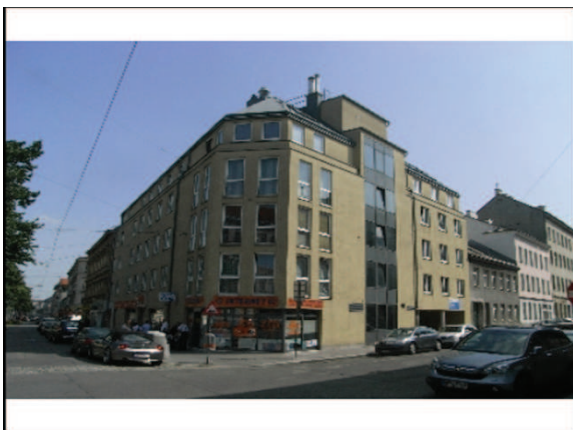
Die Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk, am Kreuzungspunkt Musilplatz/ Sandleitengasse. Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1993 errichtet und verfügt über rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich ein Geschäftslokal sowie eine Garage mit 17 Stellplätzen. In den Obergeschossen sind 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1160
Ort:		Wien
Adresse:		Musilplatz 15
EZ:		EZ 2026
Grundbuch:		01405 Ottakring
Grundstücksnummer:		804 / 74
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		496,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		1.459,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1993
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		
Zugangsstichtag:		01.07.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		3.400.000,00
Nebenkosten:		291.300,00
Gesamtkosten:		3.691.300,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		1.341,4
Geschäft		117,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/17
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend)	93,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Garagenstellplätze leerstehend)	88,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		5.049,33
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		14.040,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		3.880.000,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



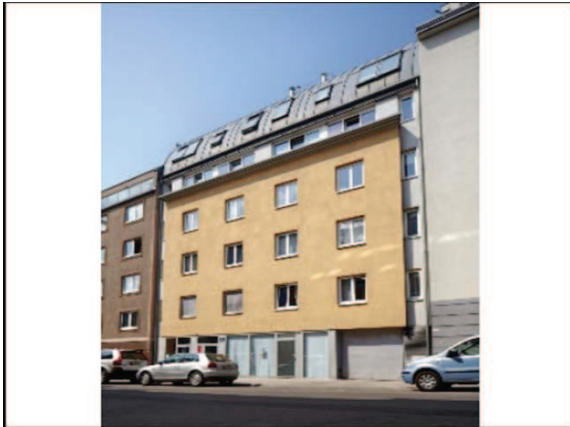
Die Wohnimmobilie befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk in einer Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung. Die Endstation der U-Bahnlinie U3 und die Haltestellen von verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Minuten entfernt. Das Wohngebäude verfügt über 29 Wohnungen, 2 Geschäfts- und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

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Thaliastraße 102-104
EZ:	EZ 361
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	1551/1
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.561,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	4.686,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.08.2010
Zugangsstichtag:	01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	8.900.000,00
Nebenkosten:	723.041,13
Gesamtkosten:	9.623.041,13
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.730,9
Geschäft:	1.211,1
Büro:	784,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/48
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	15.940,39
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	11.340,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	9.625.449,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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 Hernalts ist nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind in der näheren Umgebung situiert.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1170
Ort:		Wien
Adresse:		Hernalser Hauptstraße 119
EZ:		EZ 136
Grundbuch:		01402 Hernalts
Grundstücksnummer:		.637
Nutzung:		Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		568,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		1.906,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1998
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		27.08.2010
Zugangsstichtag:		01.09.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		3.650.000,00
Nebenkosten:		301.582,83
Gesamtkosten:		3.951.582,83
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		1.595,1
Geschäft		296,1
Büro:		53,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/29
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend)	98,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Garagenstellplätze leerstehend)	93,1%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		6.372,06
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		7.668,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		4.811.679,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		1170
Ort:		Wien
Adresse:		Kalvarienberggasse 57
EZ:		454
Grundbuch:		01402 Hernals
Grundstücksnummer:		431/5
Nutzung:		Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		623,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		1.362,6
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1992/93
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		22.02.2010
Zugangsstichtag:		01.03.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		2.075.000,00
Nebenkosten:		171.889,58
Gesamtkosten:		2.246.889,58
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		1.220,6
Geschäft:		65,0
Büro:		77,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/12
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend)	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenstellplatz leerstehend)	91,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		9.918,09
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		70.956,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		3.191.587,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die Immobilie mit rd. 4.600m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:	Österreich	
PLZ:	1210	
Ort:	Wien	
Adresse:	Brünner Straße 10	
EZ:	4	
Grundbuch:	01605 Floridsdorf	
Grundstücksnummer:	6, 7/1	
Nutzung:	Wohnobjekt	
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.088,0	
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	4.459,4	
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:	2011	
Generalsanierung:	0	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:	06.08.2010	
Zugangsstichtag:	01.02.2012	
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:	10.610.000,00	
Nebenkosten:	785.870,00	
Gesamtkosten:	11.395.870,00	
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:	3.582,6	
Geschäft	877,1	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/37	
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend)	97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenstellplatz leerstehend)	97,3%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand	
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:	1.440,08	
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00	
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:	0,00	
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:	0,00	
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:	10.340.000,00	
Deckungsgrad:	100,0%	
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung	
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung	



Auf dem Grundstück ist der Bau von 3 Wohnobjekten mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 4.400m<sup>2</sup> 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 geplant.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Leopoldauerstraße 157
EZ:	EZ 543
Grundbuch:	01613 Leopoldau
Grundstücksnummer:	1199/2
Nutzung:	Grundstück
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.486,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	geplant 4.100
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2013-2014
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	28.03.2012
Zugangsstichtag:	29.03.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	1.434.500,00
Nebenkosten:	277.997,00
Gesamtkosten:	1.712.497,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	geplant 4.100
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 59
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	
Deckungsgrad:	
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Residualwertverfahren
2. Sachverständige:	Residualwertverfahren



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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Rautenkranzgasse 39-41
EZ:	1111, 1867
Grundbuch:	01603
Grundstücksnummer:	781,783
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	2.267,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.004,7
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	15.12.2010
Zugangsstichtag:	07.12.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	4.330.000,00
Nebenkosten:	130.192,13
Gesamtkosten:	4.460.192,13
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.004,0
Lager:	18,4
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/24
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(8 Garagenstellplätze leerstehend) 66,7%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	451,52
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	5.107.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat vier Baugrundstücke in Aspern Die Seestadt Wiens erworben. Es ist geplant dort 13 Wohnimmobilien mit rd. 330 Wohnungen und 200 Stellplätzen zu errichten. Die Fertigstellung ist im Jahr 2015 vorgesehen.

Aspern Die Seestadt Wiens ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Auf einer Grundfläche von 2,4 Millionen Quadratmetern sollen dort bis zur Endausbaustufe im Jahr 2030 20.000 Menschen wohnen und 20.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

**a) Lage und Grundbuch:**

Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Seestadt Aspern
EZ:	6334, 6335, 6336 bzw. 6325
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42, 672/43, 672/44 bzw. 672/31
Nutzung:	Grundstück

**b) Größe:**

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	13.193,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	geplant 24.235

**c) Baujahr:**

Errichtungsjahr:	2013-2014
Generalsanierung:	0

**d) Anschaffungszeitpunkt:**

Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangstichtag:	04.02.2013

**e) Anschaffungskosten:**

Kaufpreis:	6.177.818,00
Nebenkosten:	491.794,58
Gesamtkosten:	<u>6.669.612,58</u>

**f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:**

Wohnung:	geplant 24.235
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	geplant 217

**g) Vermietungsstatus:**

Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	

**h) Art der Betriebskostenverrechnung:**

Art:

**i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:**

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

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

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

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

Summe der Verwaltungskosten:	0,00
------------------------------	------

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

Auflagen:

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

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

**n) Feuerversicherung:**

Versicherungssumme:	
Deckungsgrad:	

**o) gewählte Bewertungsansätze:**

1. Sachverständige:	Residualwertverfahren
2. Sachverständige:	Residualwertverfahren





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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		5020
Ort:		Salzburg
Adresse:		Lessingstraße 6
EZ:		20228, 20225
Grundbuch:		Salzburg
Grundstücksnummer:		1111/16, 1111/7
Nutzung:		Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		836,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		2.793,6
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1900
Generalsanierung:		2001
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		24.02.2011
Zugangsstichtag:		01.03.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		4.030.000,00
Nebenkosten:		323.587,66
Gesamtkosten:		4.353.587,66
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		1.627,6
Geschäft		1.166,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Geschäftseinheiten leerstehend)	95,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		15.547,49
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		96.120,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		10.627.917,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Schrannengasse 4
EZ:	598
Grundbuch:	Salzburg
Grundstücksnummer:	918
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	652,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	1.582,8
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1984
Generalsanierung:	2006
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	24.02.2011
Zugangsstichtag:	01.03.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	3.840.000,00
Nebenkosten:	307.875,21
Gesamtkosten:	4.147.875,21
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	530,2
Geschäft	500,8
Büro:	551,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/17
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(2 Garagenstellplätze leerstehend) 88,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	78.699,82
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	45.360,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	5.604.923,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Österreich
PLZ:	6020
Ort:	Innsbruck
Adresse:	Fürstenweg 144 a-e
EZ:	EZ 690
Grundbuch:	81111 Hötting
Grundstücksnummer:	1658/12
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	4.796,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.161,5
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2007
Generalsanierung:	
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	20.05.2010
Zugangsstichtag:	01.06.2010
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	9.450.000,00
Nebenkosten:	713.724,39
Gesamtkosten:	10.163.724,39
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	3.111,0
Lager:	50,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	7/65
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(36 Garagenstellplätze leerstehend) 51,4%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	12.069,37
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	7.241.606,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
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>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.856,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		1.856,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1986
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		18.12.2012
Zugangsstichtag:		01.01.2013
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		4.500.000,00
Nebenkosten:		248.400,00
Gesamtkosten:		4.748.400,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		2.299,8
Geschäft		28,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		3/49
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend)	83,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(3 Garagenstellplätze leerstehend)	94,2%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		0,00
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		84.693,60
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		6.579.680,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
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>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		689,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		689,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1982
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		18.12.2012
Zugangsstichtag:		01.01.2013
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		5.400.000,00
Nebenkosten:		298.080,00
Gesamtkosten:		5.698.080,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		1.476,1
Geschäft		818,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/29
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Wohneinheiten leerstehend)	93,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(1 Garagenstellplätze leerstehend)	96,4%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		237,77
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		35.640,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		5.546.919,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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 Paternostaaufzug stehen unter Denkmalschutz.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		8010
Ort:		Graz
Adresse:		Bahnhofgürtel 77-79
EZ:		EZ 1717
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		907/11
Nutzung:		Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.680,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		7.979,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1966
Generalsanierung:		2008
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		21.06.2011
Zugangsstichtag:		01.07.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		13.600.000,00
Nebenkosten:		981.200,00
Gesamtkosten:		14.581.200,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Geschäft		787,4
Büro:		5.962,3
Lager:		995,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		1/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Büroeinheit, 1 Lagereinheit leerstehend)	93,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		24.498,47
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		160.812,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		18.579.279,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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 unmittelbarem 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		8020
Ort:		Graz
Adresse:		Zollgasse 3
EZ:		EZ 1127
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		964/1 ; 964/3
Nutzung:		Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.899,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		3.480,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		2011
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		19.08.2011
Zugangsstichtag:		01.10.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		5.950.000,00
Nebenkosten:		447.340,19
Gesamtkosten:		6.397.340,19
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		3.480,5
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/20
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(3 Wohneinheiten leerstehend)	94,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(11 Garagenstellplätze leerstehend)	45,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		2.695,36
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		6.972.336,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
1. Sachverständige:		Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:		Ertragswertermittlung



Die neu errichtete Wohnimmobilie gelegen unweit des Grazer Hauptbahnhofes, befindet sich im Stadtteil Lend. Das Objekt mit rd. 4.400m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
Land:		Österreich
PLZ:		8020
Ort:		Graz
Adresse:		Zollgasse 5-11
EZ:		1728
Grundbuch:		63104 Lend
Grundstücksnummer:		997/1
Nutzung:		Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		2.699,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		4.543,2
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		2012
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		
Zugangsstichtag:		01.05.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		9.400.000,00
Nebenkosten:		691.800,00
Gesamtkosten:		10.091.800,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		4.400,4
Geschäft		100,7
Lager:		42,1
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/82
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit, 2 Lagereinheiten leerstehend)	96,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(41 Garagenstellplätze leerstehend)	50,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		4.387,79
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		10.615.625,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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. 4.300m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
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>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		1.996,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		1.996,0
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		1900 Altbau / Neubau 1984
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		06.07.2011
Zugangstichtag:		01.08.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		12.280.000,00
Nebenkosten:		1.176.201,02
Gesamtkosten:		<u>13.456.201,02</u>
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Wohnung:		932,9
Geschäft		696,3
Büro:		2.134,7
Lager:		430,5
Sonstiges:		70,6
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/15
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit, 3 Lagereinheiten leerstehend)	91,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(7 Garagenstellplätze leerstehend)	53,3%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		40.073,60
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		64.200,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		18.334,61
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		14.327.237,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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 m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>		
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>b) Größe:</b>		
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		825,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>		4.338,6
<b>c) Baujahr:</b>		
Errichtungsjahr:		2004
Generalsanierung:		0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>		
Kaufvertrag vom:		16.08.2011
Zugangsstichtag:		01.10.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>		
Kaufpreis:		11.756.500,00
Nebenkosten:		835.537,50
Gesamtkosten:		12.592.037,50
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>		
Geschäft		564,5
Büro:		3.374,4
Lager:		399,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):		0/45
<b>g) Vermietungsstatus:</b>		
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(2 Lagereinheiten leerstehend)	99,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:		100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>		
Art:		Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der Ausgaben:		13.808,90
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>		
Summe der geplanten Ausgaben:		0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>		
Summe der Verwaltungskosten:		0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>		
Auflagen:		
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>		
Belastungen:		0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>		
Versicherungssumme:		12.521.545,00
Deckungsgrad:		100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>		
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37-45
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336;5128
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.162,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.195,1
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	1999
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Nebenkosten:	651.350,00
Gesamtkosten:	6.651.350,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	2.901,3
Geschäft	198,8
Lager:	95,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(30 Garagenstellplätze leerstehend) 9,1%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	41.165,40
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	8.300.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Oberaltenallee 40 / 44
EZ:	17210
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	6339;6462;6464
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.051,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	7.636,5
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	2009
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	27.02.2013
Zugangsstichtag:	15.04.2013
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	26.400.000,00
Nebenkosten:	2.356.077,00
Gesamtkosten:	28.756.077,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Geschäft	6.760,3
Lager:	876,2
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	1/61
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	(39 Garagenstellplätze leerstehend) 37,1%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	0,00
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.833,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	26.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



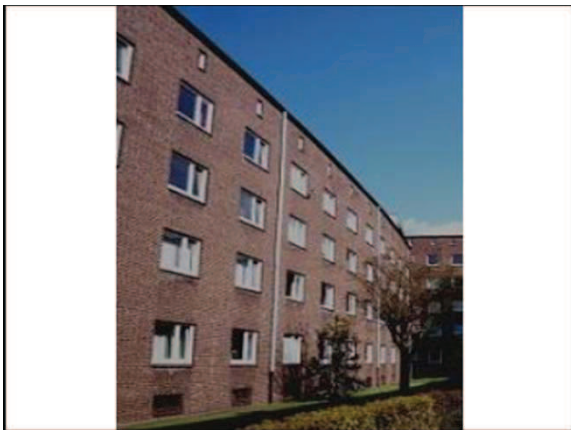
Die Immobilie befindet sich in Hamburg, in einer etablierten Büro- und Wohngegend im Stadtteil Uhlenhorst. Das Objekt wurde im Jahre 1900 als Kontorhaus mit roter Ziegelsteinfassade errichtet und 2005 generalsaniert und modernisiert. Die Immobilie mit rd. 2.490m<sup>2</sup> verfügt über 7 Geschosse und 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	22085
Ort:	Hamburg
Adresse:	Arndtstraße 16
EZ:	Band 123, Blatt 4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	Flurstück 494
Nutzung:	Büroobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.002,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	2.555,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2005
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	6.165.000,00
Nebenkosten:	597.010,06
Gesamtkosten:	6.762.010,06
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Geschäft	223,4
Büro:	2.008,2
Lager:	326,7
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	10/13
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	46.478,08
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	7.253.740,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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 m<sup>2</sup>. 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
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>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	9.588,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	0,0
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	0
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	25.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	10.400.000,00
Nebenkosten:	959.788,00
Gesamtkosten:	11.359.788,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	7.121,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	(1 Wohneinheit leerstehend) 98,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	23.858,61
<b>j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	43.332,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	36.856,66
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	18.627.885,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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. 3.600m<sup>2</sup> 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.

<b>a) Lage und Grundbuch:</b>	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2-8 / Großeheidestraße 32
EZ:	117/4348 u. 4349.
Grundbuch:	Hamburg / Winterhude
Grundstücksnummer:	Flurstück 2326 u. 2327. Liegenschaftsbuch 766 u. 767
Nutzung:	Wohnobjekt
<b>b) Größe:</b>	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.741,0
Gesamtnutzfläche in m <sup>2</sup>	3.568,3
<b>c) Baujahr:</b>	
Errichtungsjahr:	1929
Generalsanierung:	2011/12
<b>d) Anschaffungszeitpunkt:</b>	
Kaufvertrag vom:	29.11.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
<b>e) Anschaffungskosten:</b>	
Kaufpreis:	9.000.000,00
Nebenkosten:	1.068.250,00
Gesamtkosten:	10.068.250,00
<b>f) vermietbare Flächen in m<sup>2</sup>:</b>	
Wohnung:	3.501,3
Geschäft	67,0
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
<b>g) Vermietungsstatus:</b>	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
<b>h) Art der Betriebskostenverrechnung:</b>	
Art:	Akontoeinhebung; Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>i) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der Ausgaben:	2.310,55
<b>j) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:</b>	
Summe der geplanten Ausgaben:	21.666,00
<b>k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:</b>	
Summe der Verwaltungskosten:	12.352,49
<b>l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:</b>	
Auflagen:	
<b>m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:</b>	
Belastungen:	0,00
<b>n) Feuerversicherung:</b>	
Versicherungssumme:	10.700.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
<b>o) gewählte Bewertungsansätze:</b>	
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 45.019,78
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 6.000,00

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 Aspernbrückengasse 2 ist (vgl. Seite 11).

### **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 20.850.000,00	EUR 20.829.150,00
Umlaufvermögen	EUR 1.693.018,72	EUR 1.691.325,70
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 9.072.644,94	EUR 9.063.572,30
davon 2 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 8.970.000,00	EUR 8.970.000,00

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.



# 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		Fußnoten	Privat-anleger (mit oder ohne Option)	Betriebliche Anleger		Privatstiftungen
Rechenwert zum	30.04.2013 : EUR 106,78			Natürliche Personen (auch OG, KG, ....)	Juristische Personen	
Rechnungsjahr:	01.05.2012 - 30.04.2013					
Datum der Ausschüttung:	15.07.2013					
ISIN:	AT0000A08SG7					
Werte je Anteil in			EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttung (vor dem Abzug der KEST)			2,7100	2,7100	2,7100	2,7100
2. Zuzüglich						
a) ausländische Personensteuern			0,0526	0,0526	0,0526	0,0526
b) nicht ausgeschüttete:						
- Bewirtschaftungsgewinne			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
- Aufwertungsgewinne			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
- Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3. Abzüglich:						
a) gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien						
- Bewirtschaftungsgewinne		1)	0,4613	0,4613	0,4613	0,4613
- Aufwertungsgewinne (80 %)		2)	0,3732	0,3732	0,3732	0,3732
b) bereits in Vorjahren versteuerte Erträge			0,0010	0,0010	0,0010	0,0010
			1,9271	1,9271	1,9271	1,9271
4. Hievon endbesteuert			1,9271	1,9271	-	-
<b>5. Steuerpflichtige Einkünfte</b>			<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,9271</b>	<b>-</b>
<b>Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,9271</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		3)	0,8345	0,8345	0,8345	0,8345
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			1,6839	1,6839	1,6839	1,6839
b) Aufwertungsgewinne (80 %)			0,1596	0,1596	0,1596	0,1596
c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0835	0,0835	0,0835	0,0835
8. Österreichische KEST,		4)				
die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:						
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne			0,4210	0,4210	0,4210	FN 6
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80 %)			0,0399	0,0399	0,0399	FN 6
c) KEST auf Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0209	0,0209	0,0209	FN 6
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist			0,4818	0,4818	0,4818	FN 6
gerundet			<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	<b>0,48</b>	FN 6

**Fußnoten:**

- 1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0354 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 2) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0215 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 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		Privatstiftungen
Rechenwert zum	30.04.2013 : EUR 115,55			Natürliche Personen (auch OG, KG, ....)	Juristische Personen	
Rechnungsjahr:	01.05.2012 - 30.04.2013					
Datum der (allenfalls fiktiven) Auszahlung:	15.07.2013					
ISIN:	AT0000A08SH5 / AT0000A08SJ1					
Werte je Anteil in			EUR	EUR	EUR	EUR
1. Ausschüttungsgleicher Ertrag (vor dem Abzug der KEST)			2,9314	2,9314	2,9314	2,9314
2. Zuzüglich						
a) ausländische Personensteuern			0,0569	0,0569	0,0569	0,0569
3. Abzüglich:						
a) gemäß DBA steuerfreie Erträge aus Immobilien						
- Bewirtschaftungsgewinne	1)		0,4992	0,4992	0,4992	0,4992
- Aufwertungsgewinne (80 %)	2)		0,4039	0,4039	0,4039	0,4039
			2,0852	2,0852	2,0852	2,0852
4. Hievon endbesteuert			2,0852	2,0852	-	-
<b>5. Steuerpflichtige Einkünfte</b>			<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>2,0852</b>	<b>-</b>
<b>Basis für die "Zwischensteuer" (§ 22 Abs. 2 KStG)</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,0852</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	3)		0,9031	0,9031	0,9031	0,9031
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			1,8222	1,8222	1,8222	1,8222
b) Aufwertungsgewinne (80 %)			0,1728	0,1728	0,1728	0,1728
c) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0904	0,0904	0,0904	0,0904
8. Österreichische KEST,						
die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist:	4)					
a) KEST auf Bewirtschaftungsgewinne			0,4555	0,4555	0,4555	FN 6
b) KEST auf Aufwertungsgewinne (80 %)			0,0432	0,0432	0,0432	FN 6
c) KEST auf Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			0,0226	0,0226	0,0226	FN 6
Gesamtsumme österreichische KEST, die von der Ausschüttung in Abzug zu bringen ist			0,5213	0,5213	0,5213	FN 6
gerundet			<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	FN 6

- 1) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0384 je Anteil sind in dieser Position enthalten.
- 2) Ausländische Personensteuern iHv EUR 0,0232 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 von der Kapitalertragsteuer auf diese Erträge befreit.

## Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. April 2013 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 2012 bis 30. April 2013 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 2013 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

**Dr. Wolfgang Fritsch**  
(Wirtschaftsprüfer)

**Mag. Gerhard Marterbauer**  
(Wirtschaftsprüfer)

Wien, am 29. Juli 2013

## Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge, Bewertung und Maßnahmen

Objekt	Unbefristet 1)	Laufzeit bis max. 12/2013 2)	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2013 3)	Laufzeit bis max. 12/2014	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2014
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	90,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	99,79%	0,00%	6,96%	0,21%	10,27%
8020 Graz, Zollgasse 3	100,00%	0,00%	10,39%	0,00%	18,23%
8020 Graz, Zollgasse 5-11	97,70%	0,00%	92,23%	0,00%	7,77%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	17,29%	0,00%	28,70%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	70,50%	1,87%	22,06%	11,90%	5,74%
5020 Salzburg, Schranngasse 4	67,83%	4,67%	3,39%	18,68%	52,05%
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	91,80%	8,20%	2,96%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	95,41%	4,59%	17,28%	0,00%	16,50%
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	85,77%	3,27%	20,67%	7,59%	0,00%
1050 Wien, Kohlgasse 44	95,05%	4,95%	9,24%	0,00%	6,80%
1050 Wien, Krongasse 19	93,32%	6,68%	13,65%	0,00%	8,59%
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	51,90%	0,00%	0,00%	18,08%	6,08%
1060 Wien, Mollardgasse 21	100,00%	0,00%	1,11%	0,00%	2,15%
1080 Wien, Strozsigasse 10	77,66%	0,00%	14,49%	7,40%	5,17%
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	88,65%	7,45%	16,47%	3,90%	8,15%
1100 Wien, Herndlgasse 7	93,87%	6,13%	13,22%	0,00%	15,58%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	57,89%	1,56%	7,52%	26,49%	43,56%
1100 Wien, Muhrengasse 53	66,78%	14,39%	16,31%	7,66%	32,69%
1110 Wien, Am Kanal 73A	94,80%	1,65%	14,74%	1,20%	13,84%
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	99,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	100,00%	0,00%	6,73%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	53,62%	3,93%	22,37%	0,00%	1,84%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	94,56%	5,44%	29,51%	0,00%	13,73%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	97,12%	1,61%	13,80%	1,28%	4,31%
1160 Wien, Musilplatz 15	94,74%	0,00%	13,77%	5,26%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	100,00%	0,00%	3,52%	0,00%	4,76%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	87,23%	0,00%	11,27%	12,77%	17,09%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	66,36%	3,11%	20,77%	4,04%	18,18%
1210 Wien, Brünner Straße 10	75,47%	0,00%	0,82%	0,00%	1,14%
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	0,00%	10,06%	42,89%	0,00%	18,34%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	21,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	31,76%	0,00%	0,00%	35,63%	0,00%
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	45,34%	0,00%	0,00%	21,72%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	97,36%	2,64%	0,00%	0,00%	0,00%
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	98,13%	1,87%	0,00%	0,00%	0,00%

- 1) Unbefristet: Dies bedeutet, dass der Vertrag kein Enddatum hat und unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist jederzeit kündbar ist.
- 2) Laufzeit bis max. tt.mm.jj: In Österreich bedeutet dies, dass der Vertrag zu einem bestimmten Termin ausläuft, ohne dass eine gesonderte Kündigung erforderlich ist. Der Vertrag ist während der Laufzeit unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist jederzeit kündbar. In Deutschland bedeutet dies, dass der Vertrag zu einem bestimmten Termin ausläuft und eine Kündigung während der Laufzeit nicht möglich ist.
- 3) Kündigungsverzicht bis max. tt.mm.jj: In Österreich bedeutet dies, dass der Vertrag bis zum Ablauf des Kündigungsverzichts nicht kündbar ist. Laufzeit und Kündigungsverzicht können von unterschiedlicher Dauer sein. In Deutschland existiert dies nicht. Die Unkündbarkeit wird durch Vereinbarung einer dezidierten Laufzeit erreicht.

Objekt	Laufzeit bis max. 12/2015	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2015	Laufzeit bis max. 12/2016	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2016	Laufzeit bis max. 12/2017
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	9,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 5-11	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	37,24%	0,00%	16,24%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	12,04%	14,85%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Schranngasse 4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,20%
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	4,09%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	4,56%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Kohlgasse 44	0,00%	6,43%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	1,26%	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	23,97%	21,48%	6,06%	10,85%	0,00%
1060 Wien, Mollardgasse 21	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0,00%	13,97%	0,00%	28,33%	5,17%
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	0,00%	7,84%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Herndl-gasse 7	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	0,00%	1,55%	0,00%	5,02%
1100 Wien, Muhrengasse 53	7,25%	0,00%	3,93%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73A	1,72%	4,20%	0,64%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	24,42%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	1,96%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	1,30%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Musilplatz 15	0,00%	3,70%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Brünner Straße 10	0,00%	28,38%	0,00%	8,06%	0,00%
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	0,00%	38,77%	0,00%	0,00%	24,55%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	0,00%	0,00%	8,82%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	8,36%	0,00%	24,25%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	9,94%	0,00%	10,08%	0,00%	12,92%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



ERSTE IMMOBILIENFONDS

Objekt	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2017	Laufzeit bis max. 12/2018	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2018	Laufzeit bis max. 12/2019	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2019
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	12,81%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 5-11	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	0,54%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	3,69%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Schranngasse 4	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Kohlgasse 44	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mollardgasse 21	0,00%	0,00%	1,25%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	17,04%	5,69%	0,00%	0,00%	6,80%
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Herndl-gasse 7	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	4,76%	0,00%	2,73%	0,00%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73A	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	7,99%	0,00%	10,04%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	23,01%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Musilplatz 15	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	18,64%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Brünner Straße 10	37,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	0,00%	22,51%	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Objekt	Laufzeit bis max. 12/2020	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2020	Laufzeit bis max. 12/2021	Kündigungs- verzicht bis max. 12/2021	Laufzeit bis max. 12/2022
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 5-11	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Schranngasse 4	3,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,37%
1050 Wien, Kohlgasse 44	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,00%
1060 Wien, Mollardgasse 21	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0,00%	6,80%	4,08%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Herndl-gasse 7	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73A	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Musilplatz 15	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,85%
1210 Wien, Brünner Straße 10	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	65,39%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	6,81%	0,00%	7,23%	0,00%	4,67%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<b>Objekt</b>	<b>Kündigungs- verzicht bis max. 12/2022</b>	<b>Laufzeit bis max. 12/2023</b>	<b>Kündigungs- verzicht bis max. 12/2023</b>
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	0,00%	0,00%	0,00%
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	0,00%	0,00%	0,00%
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	16,31%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 3	0,00%	0,00%	0,00%
8020 Graz, Zollgasse 5-11	0,00%	2,30%	0,00%
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	0,00%	0,00%	0,00%
5020 Salzburg, Schranngasse 4	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	0,00%	0,00%	0,00%
1020 Wien, Vereinsgasse 10	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Kohlgasse 44	0,00%	0,00%	0,00%
1050 Wien, Krongasse 19	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	0,00%	0,00%	0,00%
1060 Wien, Mollardgasse 21	0,00%	0,00%	0,00%
1080 Wien, Strozsigasse 10	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Herndlgasse 7	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	0,00%	0,00%	0,00%
1100 Wien, Muhrengasse 53	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Am Kanal 73A	0,00%	0,00%	0,00%
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Aßmayergasse 66	0,00%	0,00%	0,00%
1120 Wien, Bonygasse 14	0,00%	0,00%	0,00%
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Musilplatz 15	0,00%	0,00%	0,00%
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	0,00%	0,00%	0,00%
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Brünner Straße 10	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	0,00%	0,00%	0,00%
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	0,00%	0,00%	0,00%
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	0,00%	0,00%	0,00%
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	0,00%	0,00%	0,00%
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	0,00%	0,00%	0,00%
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	0,00%	0,00%	0,00%
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	0,00%	0,00%	0,00%
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	0,00%	0,00%	0,00%

Objekt	RND Mittel	m <sup>2</sup> -Miete Mittel	Bestands- oder Projekt- entwicklungsmaßnahmen
1020 Wien, Obere Donaustraße 17-19	75,00	€ 10,04	keine
1020 Wien, Aspernbrückengasse 2	71,00	€ 12,78	keine
1020 Wien, Vereinsgasse 10	67,50	€ 7,98	keine
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	60,50	€ 7,53	keine
1050 Wien, Kohlgasse 44	42,00	€ 7,11	keine
1050 Wien, Krongasse 19	72,00	€ 9,18	keine
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	65,50	€ 7,53	keine
1060 Wien, Mollardgasse 21	47,50	€ 7,74	keine
1080 Wien, Strozsigasse 10	47,00	€ 6,13	keine
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	59,00	€ 7,53	keine
1100 Wien, Herndlgasse 7	58,00	€ 7,03	keine
1100 Wien, Kudlichgasse 48-50	94,50	€ 7,71	keine
1100 Wien, Muhrengasse 53	46,00	€ 7,03	keine
1110 Wien, Am Kanal 73a	58,50	€ 5,29	keine
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	50,00	€ 4,08	keine
1120 Wien, Aßmayergasse 66	70,50	€ 4,40	keine
1120 Wien, Bonygasse 14	71,00	€ 8,63	keine
1140 Wien, Dreyhausenstraße 11-13	78,50	€ 6,67	keine
1160 Wien, Brunnengasse 40-42	85,00	€ 9,10	keine
1160 Wien, Musilplatz 15	62,50	€ 7,35	keine
1160 Wien, Thaliastraße 102-104	71,50	€ 6,66	keine
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 119	73,00	€ 6,44	keine
1170 Wien, Kalvarienberggasse 57	67,00	€ 6,60	keine
1210 Wien, Brünner Straße 10	69,50	€ 8,76	keine
1210 Wien, Leopoldauerstraße 157	-	€ -	Grundstück vor Bebauung
1210 Wien, Rautenkranzgasse 39-41	79,00	€ 8,05	keine
1220 Wien, Seestadt Aspern	-	€ -	Grundstück vor Bebauung
5020 Salzburg, Lessingstraße 6	51,50	€ 6,96	keine
5020 Salzburg, Schranngasse 4	70,00	€ 9,82	keine
6020 Innsbruck, Fürstenweg 144 a-e	64,50	€ 8,30	keine
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	50,00	€ 8,67	keine
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	55,00	€ 10,91	keine
8010 Graz, Bahnhofgürtel 77-79	53,50	€ 6,74	keine
8020 Graz, Zollgasse 3	60,00	€ 6,95	keine
8020 Graz, Zollgasse 5-11	69,00	€ 6,46	keine
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61 / Robert-Koch-Str. 36	44,50	€ 13,94	keine
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1	61,00	€ 10,91	keine
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	47,50	€ 8,33	keine
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	58,50	€ 14,57	keine
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	49,50	€ 9,59	keine
22111 Hamburg, Dunckersweg 23a,b,c; 31a,b; 35a,b,c; 39a,b,c	50,00	€ 7,00	keine
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	54,50	€ 10,61	keine

## An- und Verkäufe

Ankäufe	Verkäufer	Datum	Nettokaufpreis in Mio. EUR
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123	WARBURG-HENDERSON Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg	01.06.2012	28,80
1110 Wien, Rosa Jochmann Ring 46-54	s Wohnbauträger GmbH, Wien	01.06.2012	24,00
1050 Wien, Bräuhausgasse 62	conwert Invest GmbH, Wien	02.07.2012	2,46
1050 Wien, Kohlgasse 44	conwert Invest GmbH, Wien	02.07.2012	3,15
1100 Wien, Ettenreichgasse 40	CENTUM Immobilien GmbH, Wien	02.07.2012	3,35
1100 Wien, Herndlgasse 7	CENTUM Immobilien GmbH, Wien	02.07.2012	3,44
1160 Wien, Musilplatz 15	CENTUM Immobilien GmbH, Wien	02.07.2012	3,40
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8 / Großheidestraße 32	Hans-Peter Rositzki, Hamburg	01.10.2012	9,00
6900 Bregenz, Herbert Reylgasse 1, 3 und 5	CALG Immobilien Leasing GmbH & Co. Projekt Zehn OG, Wien	01.01.2013	4,50
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A	CALG Immobilien Leasing GmbH & Co. Projekt Zehn OG, Wien	01.01.2013	5,40
1220 Wien, Seestadt Aspern	Gelup GmbH, Wien	04.02.2013	6,12
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40 / 44	Lukas Development 1. GmbH, Hamburg	15.04.2013	26,40
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	GPI Denmark A/S, Brande	01.05.2013	6,00

Verkäufe	Käufer	Datum	Verkaufspreis vor Neben- kosten in Mio. EUR (Nebenkosten in TEUR)	Verkehrswert in Mio. EUR
13347 Berlin, Amsterdamer Straße 13 / Malplaquetstraße 27	AK Immobilien Berlin GmbH & Co. KG, Heilbronn	01.12.2012	2,30 (84 TEUR)	2,03
13353 Berlin, Brüsseler Straße 34	AK Immobilien Berlin GmbH & Co. KG, Heilbronn	01.12.2012	1,60 (56 TEUR)	1,30

# **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 Group Bank 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 die Ausgabe der Anteile vorzunehmen. Anteile dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabepreises ausgegeben werden. Sacheinlagen sind unzulässig. 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 gemäß § 19 ImmoInvFG iVm. § 10 Abs. 3 KMG für jede Anteilscheinart in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland oder in elektronischer Form auf der Internetseite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht.
4. Der Ausgabepreis ist an die Depotbank zu entrichten und von dieser abzüglich des Aufschlages unverzüglich auf einem für den Immobilienfonds eingerichteten Sperrkonto zu verbuchen.

### **§ 7 Rücknahme**

1. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuzahlen, 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.

3. Der Rücknahmepreis ist von dem für den Immobilienfonds eingerichteten Sperrkonto an den Anteilinhaber zu zahlen.

### **§ 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 Ertragnisanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragnisanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragnisanteile 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**

1. Depotbank ist die Erste Group Bank AG, Wien.
2. Die zum Fondsvermögen gehörenden Wertpapiere, Geldmarktinstrumente sowie Guthaben werden von der Depotbank in gesperrten Depots („Sperrdepots“) sowie gesperrten Konten („Sperrkonten“) verwahrt. Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, die auf den gesperrten Konten verwahrten Guthaben des Immobilienfonds auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten zu übertragen, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Depotbank entsprechend anweist. Die zum Fondsvermögen gehörenden Wertpapiere kann die Depotbank einem anderen inländischen oder ausländischen Kreditinstitut oder einer Wertpapiersammelbank zur Verwahrung anvertrauen.
3. Der Bestand an Vermögenswerten gem. § 21 ImmoInvFG sowie Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften und weiterer nicht verwahrfähiger Vermögensgegenstände ist laufend zu überwachen.
4. Der Kaufpreis aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen aus dem Fondsvermögen, die anfallenden Erträge, Entgelte für Wertpapierdarlehen und Optionspreise, die Dritte für das eingeräumte Optionsrecht zahlen sowie sonstige dem Fondsvermögen zustehende Geldbeträge sind von der Depotbank auf für das Fondsvermögen eingerichtete Sperrkonto zu verbuchen. Aus den Sperrkonten oder Sperrdepots führt die Depotbank auf Weisung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien
  - a. die Bezahlung des Kaufpreises beim Erwerb von Wertpapieren, Vermögenswerten gem. § 21 ImmoInvFG, von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften oder von sonstigen Vermögensgegenständen, die Leistung und Rückgewähr von Sicherheiten für Derivate, Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte, Zahlungen von Transaktionskosten und sonstigen Gebühren sowie die Begleichung sonstiger durch die Verwaltung des Fondsvermögens bedingter Verpflichtungen,



- b. die Lieferung beim Verkauf von Vermögensgegenständen sowie die Lieferung bei der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren sowie etwaiger weiterer Lieferpflichten, und
  - c. die Ausschüttung der Gewinnanteile an die Anteilsinhaber durch.
5. Die Depotbank hat dafür zu sorgen, dass
- a. Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und die Ermittlung des Wertes der Anteile den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen entsprechen;
  - b. bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt;
  - c. die Erträge des Fondsvermögens gemäß den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden;
  - d. die erforderlichen Sicherheiten für Wertpapierdarlehen rechtswirksam bestellt und jederzeit vorhanden sind und
  - e. die für das jeweilige Fondsvermögen geltenden gesetzlichen und in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagegrenzen eingehalten werden.
6. Wenn das Fondsvermögen Beteiligungen an einer Grundstücks-Gesellschaft hält, hat die Depotbank
- a. zu überwachen, dass der Erwerb einer Beteiligung unter Beachtung der §§ 23 ff ImmoInvFG erfolgt;
  - b. die Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft monatlich zu überprüfen;
  - c. zu überwachen, dass eine Vereinbarung zwischen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Grundstücks-Gesellschaft getroffen wird, wonach die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds zustehenden Zahlungen, der Liquidationserlös und sonstigen zustehenden Beträge unverzüglich auf ein Sperrkonto bei der Depotbank einzuzahlen sind.
7. Die Depotbank hat die Eintragung der Verfügungsbeschränkungen nach § 9 ImmoInvFG in das Grundbuch oder bei ausländischen Immobilien die Sicherstellung und die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkungen zu überwachen.
8. Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, im eigenen Namen gemäß § 37 EO durch Klage Widerspruch zu erheben, wenn auf einen zu einem Immobilienfonds gehörigen Vermögensgegenstand Exekution geführt wird, sofern es sich nicht um eine gemäß dem ImmoInvFG rechtmäßig begründete Forderung gegen den Immobilienfonds handelt.
9. Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber wegen Verletzung des ImmoInvFG oder der Fondsbestimmungen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch die Anteilinhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.
10. Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber im Falle von zustimmungspflichtigen Verfügungen gem. § 13a, Punkte 1-5 der Fondsbestimmungen, welche ohne Zustimmung der Depotbank getroffen wurden, gegen den Erwerber eines zum Immobilienfonds gehörigen Vermögensgegenstand geltend zu machen.
11. Die Depotbank haftet gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und deren Anteilinhaber für jede Schädigung, die durch ihre schuldhaft Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilinhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.
12. Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben handelt die Depotbank unabhängig von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie hat jedoch die Weisungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften und die Fondsbestimmungen verstoßen. Die Depotbank hat durch Vorschriften zu Organisation und Verfahren sicherzustellen, dass bei Wahrnehmung ihrer Aufgaben Interessenkonflikte zwischen Depotbank und der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien vermieden werden.
13. Geschäftsführer, Prokuristen und die zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigten Handlungsbevollmächtigten der Depotbank dürfen nicht gleichzeitig Angestellte der Kapitalgesellschaft für Immobilien sein. Geschäftsführer, Prokuristen und die zum gesamten Geschäftsbetrieb ermächtigten Handlungsbevollmächtigten der Kapitalgesellschaft für Immobilien dürfen nicht gleichzeitig Angestellte der Depotbank sein.

Die ordnungsgemäße Erfüllung der gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten als Depotbank durch das Kreditinstitut ist durch einen geeigneten Abschlussprüfer nach Maßgabe des ImmoInvFG einmal jährlich zu prüfen.

### **§ 13a Zustimmungspflichtige Geschäfte**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf die nachstehenden Geschäfte nur mit Zustimmung der Depotbank durchführen:

- 1. die Aufnahme von Krediten nach Maßgabe der §§ 21 und 22 der Fondsbestimmungen, sofern es sich nicht um valutarische Überziehungen handelt,

2. die Verfügung über zum Immobilienfonds gehörende Immobilien,
3. die Belastung von Immobilien, die zum Immobilienfonds gehören, nach Maßgabe des § 22 der Fondsbestimmungen sowie Abtretung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen,
4. Verfügungen über Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften gemäß § 18 der Fondsbestimmungen oder, wenn es sich nicht um eine Minderheitsbeteiligung handelt, die Verfügung über die zum Vermögen dieser Grundstücksgesellschaften gehörenden Vermögenswerten gem. § 21 ImmoInvFG sowie Änderung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung.
5. Die Anlage von Mitteln des Fondsvermögens in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben seitens der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Die Depotbank hat den oben genannten Geschäften zuzustimmen, wenn diese den dort genannten Anforderungen entsprechen und mit den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen übereinstimmen. Stimmt sie einer Verfügung zu, obwohl dies nicht der Fall ist, berührt dies nicht die Wirksamkeit der Verfügung oder Änderung. Hinsichtlich der Punkte 1 – 4 ist eine Verfügung ohne Zustimmung der Depotbank gegenüber den Anlegern unwirksam.

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

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 Wirtschaftsraum 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, welche der Richtlinie 85/611/EWG entsprechen und die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z. 1, 2 und 5 anlegen dürfen;
  4. hinsichtlich der in Absatz 3 angeführten Anteile an Kapitalanlagefonds gelten folgende Beschränkungen:
    - a. maximal 20 vH des Fondsvermögens des Immobilienfonds dürfen in Anteile an ein und demselben Kapitalanlagefonds veranlagt werden;
    - b. der Immobilienfonds darf nicht mehr als 25 vH der Anteile an einem Kapitalanlagefonds erwerben;
    - c. dem Immobilienfonds dürfen für den Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds und deren Rücknahme keine Ausgabeaufschläge bzw. Rücknahmeabschläge verrechnet werden, wenn die den Kapitalanlagefonds verwaltende Kapitalanlagegesellschaft mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist;
    - d. die Fondsbestimmungen des Kapitalanlagefonds, dessen Anteile durch den Immobilienfonds erworben werden, haben hinsichtlich des Erwerbs von Anteilen an Kapitalanlagefonds (Subfonds) eine Beschränkung vorzusehen, welche 10 vH des Fondsvermögens des erworbenen Kapitalanlagefonds nicht überschreitet.
- Die Bestimmungen der lit. a) – d) gelten für Kapitalanlagefonds, welche aus mehreren Teilfonds bestehen (Umbrella-Fonds), für einzelne Teilfonds entsprechend.
5. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
6. 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 Kreditinstitutsgruppe (§ 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.

### 4. Wertpapiere und Bankguthaben

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Wertpapiere, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, werden zum aktuellen Verkehrswert bewertet, der durch die Geschäftsleitung nach Treu und Glauben und nach allgemein anerkannten, von einem Wirtschaftsprüfer nachprüfbar bewerteten Regeln ermittelt wird, sofern nachfolgend in § 20a „Besondere Bewertungsregeln“ nichts anderes angegeben.

Geldbeträge und Bankguthaben sind mit dem jeweiligen Nominalwert anzusetzen. Hält der Immobilienfonds Geldbeträge und Bankguthaben, die nicht auf die Fondswährung lauten, so sind diese mit dem jeweiligen Mittelkurs in die Fondswährung umzurechnen.

### 5. Sonstige Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die an Börsen gehandelt werden oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind sowie Bezugsrechte für den Immobilienfonds werden zu dem jeweiligen Kurswert bewertet, sofern nachfolgend in § 20a „Besondere Bewertungsregeln“ nicht anders angegeben.

Vermögensgegenstände, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, werden zum aktuellen Verkehrswert bewertet, der durch die Geschäftsleitung nach Treu und Glauben und nach allgemein anerkannten, von einem Wirtschaftsprüfer nachprüfbar bewerteten Regeln ermittelt wird, sofern nachfolgend in § 20a „Besondere Bewertungsregeln“ nichts anderes angegeben.

### **§20a Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände**

#### 1. Nichtnotierte Wertpapiere

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z.B. nicht notierte Anleihen, Commercial Papers und Einlagezertifikate) und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und gegebenenfalls Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

#### 2. Geldmarktinstrumente

Bei den für den Immobilienfonds erworbenen Geldmarktinstrumenten werden Zinsen und zinsähnliche Erträge sowie allfällige Aufwendungen bis einschließlich des Tages vor dem Valutatag berücksichtigt.

#### 3. Derivate, Optionsrechte und Terminkontrakte

Die dem Immobilienfonds gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu den jeweils zuletzt festgestellten Kursen bewertet.

Das gleiche gilt für Forderungen und Verbindlichkeiten aus für Rechnung des Immobilienfonds verkauften Terminkontrakten. Die zu Lasten des Immobilienfonds geleisteten Nachschüsse werden unter Einbeziehung der am Börsetag festgestellten Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste zum Wert des Immobilienfonds hinzugerechnet.

#### 4. Bankguthaben, Anteile an Kapitalanlagefonds und Wertpapierleihe

Bankguthaben werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt.

Anteile an Kapitalanlagefonds werden zum Rücknahmepreis angesetzt.

Für den Rückerstattungsanspruch aus Wertpapier-Leihgeschäften ist der jeweilige Kurswert der als Darlehen übertragenden Wertpapiere maßgebend.

#### 5. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden zu dem unter Zugrundelegung des jeweiligen Mittelkurses umgerechnet.

#### 6. Wertpapier-Pensionsgeschäfte

Werden Wertpapiere für Rechnung des Immobilienfonds in Pension gegeben, so sind diese weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Daneben ist der im Rahmen des Pensionsgeschäftes für Rechnung des Immobilienfonds empfangene Betrag im Rahmen der liquiden Mittel (Bankguthaben) auszuweisen. Darüber hinaus ist bei der Bewertung eine Verbindlichkeit aus Pensionsgeschäften in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsverpflichtungen auszuweisen.

Werden für Rechnung des Immobilienfonds Wertpapiere in Pension genommen, so sind diese bei der Bewertung nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der vom Immobilienfonds geleisteten Zahlung ist bei der Bewertung eine Forderung an den Pensiongeber in Höhe der abgezinsten Rückzahlungsansprüche zu berücksichtigen.

#### 7. Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

#### 8. Rückstellungen

Für Steuern auf voraussichtliche künftige Veräußerungsgewinne („Capital Gains Tax“) von direkt gehaltenen ausländischen Immobilien werden Rückstellungen gebildet. Bei der Berechnung der Rückstellung wird ein Betrag von insgesamt 100 vH des gesamten potentiellen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns aller direkt gehaltenen ausländischen Immobilien unter Anrechnung von Verlustvorträgen angesetzt und über ein Jahr gleichmäßig aufgebaut.

### **§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 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 und 20a der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Einräumung des Rechts auf Lieferung von Vermögensgegenständen ist ausgeschlossen, wenn der gegenständliche Vermögensgegenstand zum Zeitpunkt der Veräußerung bzw. zum Zeitpunkt der Einräumung des Rechts auf Lieferung des gegenständlichen Vermögensgegenstands nicht dem Bestand an Vermögensgegenständen des Immobilienfonds zugehörig war.

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.

Die Übertragung auf den Erwerber erfolgt durch Buchung auf dessen Depot unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises bei der Depotbank.

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 Depotbank darf der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien aus den zum Immobilienfonds gehörenden Konten nur die für die Verwaltung des Immobilienfonds zustehende Vergütung und den ihr zustehenden Ersatz von Aufwendungen auszahlen.

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.

Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung des Immobilienfonds und die Wahrnehmung der Aufgaben nach Maßgabe des ImmoInvFG zustehenden Vergütung entnehmen.

### **§ 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 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.

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

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gem. § 14 Abs. 2 ImmoInvFG – Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres 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/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste\\_geregelte\\_maerkte.pdf](http://www.fma.gv.at/cms/site//attachments/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste_geregelte_maerkte.pdf)<sup>1</sup> im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

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

1.2.1. 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)

**[alternativ für neue Fonds:****1.3. Gemäß § 20 Abs. 3 Z. 1 lit. b 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 Herzegovina: Sarajevo, Banja Luka  
 2.2. Kroatien: Zagreb Stock Exchange  
 2.3. Russland: Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)  
 2.4. Schweiz: SWX Swiss-Exchange  
 2.5. Serbien und Montenegro: 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: 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: Korea Exchange (Seoul, Busan)  
 3.13. Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad  
 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  
 3.23. 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 im NASDAQ-System, Over the Counter Market (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, 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)

<sup>1</sup> Der Link kann durch die österr. Finanzmarktaufsicht (FMA) geändert werden. Den jeweils aktuellen Link finden Sie auf der Homepage der FMA: [www.fma.gv.at](http://www.fma.gv.at), Anbieter, „Informationen zu Anbietern am österreichischen Finanzmarkt“, Börse, Übersicht, Downloads, Verzeichnis der Geregeltten Märkte.

#### **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](http://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