

VERKAUFSPROSPEKT

für den

ERSTE IMMOBILIENFONDS Offener Immobilienfonds

der
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Windmühlgasse 22-24
A – 1060 Wien

Dieser Verkaufsprospekt wurde entsprechend den Fondsbestimmungen und den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Immobilienfonds in der Fassung der Novelle 2008 (nachstehend ImmoInvFG genannt) erstellt.

Die Erstverlautbarung erfolgte am 19.3.2008.

1. Änderungsverlautbarung am 15.05.2009
2. Änderungsverlautbarung am 15.07.2010
3. Änderungsverlautbarung am 05.10.2010
4. Änderungsverlautbarung am 16.02.2011
5. Änderungsverlautbarung am 01.09.2011
6. Änderungsverlautbarung am 30.04.2013
7. Änderungsverlautbarung am 03.10.2013

Dem interessierten Anleger werden der zurzeit gültige Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Dieser Verkaufsprospekt wird durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht ergänzt. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichtes länger als acht Monate zurückliegt, wird dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht ausgehändigt.

Risikohinweis gem. § 7 Abs. 1 ImmoInvFG

„Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anteilhabern zufließenden Gelder nach dem Grundsatz der Risikomischung insbesondere in Grundstücke, Gebäude und eigene Bauprojekte und halten daneben liquide Finanzanlagen (Liquiditätsanlagen) wie z.B. Wertpapiere und Bankguthaben. Die Liquiditätsanlagen dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Immobilienfonds (beispielsweise auf Grund des Erwerbs von Liegenschaften) sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten.“

Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende Fonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Fonds zusammen und kann im Vorhinein nicht festgelegt werden. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds ist von der in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagepolitik, der Marktentwicklung, den einzelnen im Fonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Fonds (Wertpapiere, Bankguthaben) abhängig. Die historische Wertentwicklung eines Immobilienfonds ist kein Indiz für dessen zukünftige Wertentwicklung. Immobilienfonds sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn der Immobilienfonds eigene Bauprojekte durchführt. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben und auch zu Ausschüttungskürzungen führen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann auch zu einer Verringerung des eingesetzten Kapitals führen.

Immobilienfonds legen liquide Anlagemittel neben Bankguthaben auch in anderen Anlageformen, insbesondere verzinslichen Wertpapieren, an. Diese Teile des Fondsvermögens unterliegen dann den speziellen Risiken, die für die gewählte Anlageform gelten. Wenn Immobilienfonds in Auslandsprojekte außerhalb des Euro-Währungsraumes investieren, ist der Anteilhaber zusätzlich Währungsrisiken ausgesetzt, da der Verkehrs- und Ertragswert eines solchen Auslandsobjekts bei jeder Berechnung des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises für die Anteilscheine in Euro umgerechnet wird.

Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis zurückgegeben werden. Zu beachten ist, dass bei Immobilienfonds die Rücknahme von Anteilscheinen Beschränkungen unterliegen kann. Bei außergewöhnlichen Umständen kann die Rücknahme bis zum Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds und Eingang des Verwertungserlöses vorübergehend ausgesetzt werden. Die Fondsbestimmungen können insbesondere vorsehen, dass nach größeren Rückgaben von Anteilscheinen die Rücknahme auch für einen längeren Zeitraum von bis zu zwei Jahren ausgesetzt werden kann. In einem solchen Fall ist eine Auszahlung des Rücknahmepreises während dieses Zeitraums nicht möglich. Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.“

Hinweise für den Anleger in der Bundesrepublik Deutschland

Die Anteilklasse „Capitalplan“ ist für deutsche Anleger nicht investierbar.

Name, Sitz und Anschrift der Repräsentanz in Deutschland

Rechtsanwalt Ingo Balcke
Kurfürstendamm 45
D-10719 Berlin

Name, Sitz und Anschrift der Zahl- und Informationsstelle in Deutschland

Commerzbank AG
Kaiserstraße 16
D-60261 Frankfurt am Main

Rücknahmeaufträge können vom deutschen Anleger bei der deutschen Zahlstelle eingereicht werden. Der Rücknahmeerlös sowie etwaige Ausschüttungen oder sonstige Zahlungen werden durch die deutsche Zahlstelle ausgezahlt.

Printmedium zur Veröffentlichung von Ausgabe- und Rücknahmepreis in der Bundesrepublik Deutschland:

Tagezeitung DIE WELT
Adresse: Axel-Springer-Straße 65, D-10888 Berlin
Erscheinungsort: Berlin

Die Berechnung von Ausgabe- und Rücknahmepreis erfolgt täglich an Werktagen, die am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Bankarbeitstage sind. Die Veröffentlichung dieser Werte in der oben angeführten Tageszeitung erfolgt am darauf folgenden Werktag.

Veröffentlichung von inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen der Fondsbestimmungen und des Gesellschaftsvertrages:

Die Veröffentlichung sämtlicher inhaltlicher Änderungen und Ergänzungen der Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) und des Gesellschaftsvertrages (Satzung) sowie weiterer wichtiger Informationen, die die Ausgabe und Rücknahme der Anteile betreffen, erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Homepage www.ersteimmobilien.de.

Bankguthaben:

Bankguthaben bei der Depotbank oder anderen Kreditinstituten können den Betrag von 20% des Fondsvermögens überschreiten, allerdings nur im Ausmaß der Zinserträge. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für diese Bankguthaben womöglich keine Sicherungseinrichtungen bestehen.

Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach ImmoInvFG vorgesehenen Berichte in der Bundesrepublik Deutschland erhältlich sind:

Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Informationsmöglichkeiten wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte können bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anfrage den Anlegern kostenlos zugeleitet bzw. sind von deren Homepage www.ersteimmobilien.de downloadbar. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der Zahlstelle (Commerzbank AG, Kaiserstraße 16, D-60261 Frankfurt am Main) kostenlos erhältlich.

Aufsichtsbehörde:

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Fonds unterliegen der Aufsicht der Österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) und der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB). **Weder die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, noch der Fonds unterliegen der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).**

Gerichtsstand:

Gerichtsstand für Klagen gegen die Investmentgesellschaft, die Verwaltungsgesellschaft oder die Vertriebsgesellschaft, die auf den öffentlichen Vertrieb der Investmentanteile in der Bundesrepublik Deutschland Bezug haben, ist das sachlich zuständige Gericht in Berlin. Die Klagschrift sowie alle sonstigen Schriftstücke können dem Repräsentanten zugestellt werden.

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt I	6
Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien	6
1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung	6
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds	6
3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates	6
4. Höhe des Stammkapitals der Gesellschaft	6
5. Geschäftsjahr	6
6. Angabe der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können	6
7. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert	6
Abschnitt II	7
Angaben über den Immobilienfonds	7
1. Bezeichnung des Immobilienfonds	7
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds	7
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind	7
4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines	7
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung ..	12
6. Name des Bankprüfers	12
7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist	12
8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere	13
Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto	13
Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung ..	13
Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung	13
9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden	15
10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile	15
11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden können	15
12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge	16
13. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zB Kapital- oder Ertragssteigerungen), der Anlagepolitik (zB Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann	16
14. Gegenstände, die für den Immobilienfonds erworben werden dürfen	19
15. Bewertungsgrundsätze	22
16. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabepreise und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:	24
Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise	24
Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten	24
Angaben von Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise.	24
17. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattung an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds	25
18. Externe Beratungsfirmen und Anlageberater	26
19. Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds	26
Abschnitt III	26
Angaben über die Depotbank	26
1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt	26
2. Angaben über den Vertrag mit der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ..	26

3. Haupttätigkeit der Depotbank	28
ANHANG	29
1. Tätigkeiten, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien an Dritte delegiert hat	29
2. Zahl und Einreichstellen in Österreich	29
3. Repräsentanz in Deutschland.....	29
4. Zahl- und Informationsstelle in Deutschland.....	29
5. Fondsbestimmungen, Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und organisierten Märkten.....	30

Abschnitt I

Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Firmensitz: Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien

Gegründet: 10.10.2006, Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z. 13a BWG erteilt mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 23.05.2007, GZ: FMA-IM25 1600/002-BEH/2006).

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG und ist im Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 284654i eingetragen.

2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS

3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates

Geschäftsführer

Dr. Franz Gschiegl

Mag. Peter Karl

Aufsichtsratsmitglieder

Mag. Heinz Bednar (Vorsitz)

Richard Wilkinson (Stellvertreter)

Mag. Peter Tichatschek (Stellvertreter)

MMag. Dr. Franz Knaf

Dipl.BW.(FH) Birte Quitt

Dr. Josef Schmidinger

Mag. Wolfgang Traindl

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Anton Leonhard Werner

4. Höhe des Stammkapitals der Gesellschaft

EUR 5.000.000,-- (per 31.12.2012)

Das Eigenkapital (Stammkapital abzüglich der ausstehenden Einlagen zuzüglich der Rücklagen) beträgt gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2012: (entsprechend UGB iVm BWG): EUR 5.476.945,16

5. Geschäftsjahr

01.01. – 31.12.

6. Angabe der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können

Beteiligungshöhe 36,0 % - Erste Group Immorent AG, Windmühlgasse 22-24, 1060 Wien

Beteiligungshöhe 26,0 % - ERSTE Asset Management GmbH, Habsburgergasse 2, 1010 Wien

Beteiligungshöhe 15,0 % - WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien

Beteiligungshöhe 11,5 % - S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien

Beteiligungshöhe 11,5 % - Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Beatrixgasse 27, 1031 Wien

7. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert

Vgl. Anhang

Abschnitt II

Angaben über den Immobilienfonds

1. Bezeichnung des Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS

ISIN-Code: AT0000A08SG7 Ausschütter
 AT0000A08SH5 Thesaurierer
 AT0000A08SJ1 Capitalplan

2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS („Immobilienfonds“) wurde am 25.03.2008 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 02.05.2008 ermittelt. Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind

Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Informationsmöglichkeiten wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte können bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anfrage den Anlegern kostenlos zugeleitet bzw. sind von deren Homepage www.ersteimmobilien.at downloadbar. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der Depotbank (Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien) sowie den im Anhang aufgeführten Vertriebsstellen erhältlich.

4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines

Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Durch die mit Budgetbegleitgesetz 2011 (BudgBG 2011) eingeführte und mit Abgabenänderungsgesetz 2011 (kurz: AbÄG 2011) verschobene bzw. leicht modifizierte Vermögenszuwachsbesteuerung im Privatvermögen bestehen derzeit zwei Steuerregime nebeneinander. Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur einen allgemeinen Überblick dar. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte Anleger und Anteilinhaber sollten Detailfragen und ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater abklären.

4.1. Wer wird besteuert?

Der Immobilienfonds unterliegt in Österreich nicht der Körperschaftsteuer. Besteuert werden die Anleger mit den anteilig auf sie entfallenden Einkünften.

Im Zentrum der nachstehenden Ausführungen steht der sogenannte Steuerinländer (zur Definition siehe Punkt 4.4.), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

Natürliche Person mit Privatvermögen

Natürliche Personen mit Betriebsvermögen

Juristische Personen mit Betriebsvermögen (z.B. AG, GmbH)

Juristische Personen mit außerbetrieblichen Einkünften aus Kapitalvermögen (Körperschaften öffentlichen Rechts, Gemeinnützige, etc)

Privatstiftungen

Die Besteuerung von Steuerausländern wird unter Punkt 4.7. gesondert dargestellt.

4.2. KEST-Endbesteuerung versus Steuererklärung

Damit sich der Privatanleger nicht mit steuerlichen Detailfragen beschäftigen muss, steht ein Verfahren zur Verfügung, bei dem die Besteuerung des Anlegers durch dessen depotführende Bank mittels Abzug von Kapitalertragsteuer (kurz: KEST) abgewickelt wird (KESt-Endbesteuerung). Voraussetzung für diese KESt-Endbesteuerung ist, dass der Anleger seinen Anteil bei einer inländischen depotführenden Bank deponiert.

Falls die 25%ige KEST-Belastung zu hoch ist, hat der Anleger zwei Möglichkeiten freiwillig eine Steuererklärung abzugeben (Antragsveranlagung):

Er kann freiwillig eine Steuererklärung abgeben, wenn seine tarifliche Progression günstiger ist als die 25%ige KEST (Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge dieser Antragsveranlagung alle endbesteuerungsfähigen Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der Tarifbesteuerung keine – auf Ebene des Anlegers anfallende – Werbungskosten (zB Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der Hausbank des Anlegers) abgezogen werden können.

Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist ab 1.4.2012 die sogenannte Verlustveranlagung, die dann sinnvoll ist, wenn der Anleger innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Kapitalerträge erzielt. Durch die Verlustveranlagung können Verluste aus bestimmten Kapitalanlageinstrumenten mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details einer Verlustveranlagung sollte sich der Anleger bei seinem Steuerberater informieren. Wesentlich ist, dass ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) im hier relevanten Bereich der Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht möglich ist.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer ausländischen depotführenden Bank, muss er jedenfalls eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

4.3. Altanteile versus Neuanteile

Durch die „zeitverschobene“ Einführung der Vermögenszuwachssteuer ist zu unterscheiden, wann der Anleger seine Anteile erworben hat:

Vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als Altanteile bezeichnet

Ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile, werden nachfolgend als Neuanteile bezeichnet.

4.4. Besteuerung von Steuerinländern

Steuerinländer sind

natürliche Personen, die entweder ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.

Körperschaften, die entweder ihren statutarischen Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

4.4.1 Laufende Besteuerung: Was ist steuerpflichtig (Steuerbemessungsgrundlage)?

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung ist der ausschüttungsfähige Jahresgewinn des Fonds, der sich aus folgenden Komponenten zusammensetzt:

Bewirtschaftungsgewinnen: Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.

Aufwertungsgewinnen: Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung, sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Von den Aufwertungsgewinnen sind 80% ausschüttungsfähig. Die restlichen 20% der Aufwertungsgewinne erhöhen den Anteilswert des Fonds.

Wertpapier und Liquiditätsgewinnen: Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Fonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren). Kursgewinne aus der Veranlagung von liquiden Mittel (z.B. Verkauf von Forderungswertpapieren) zählen nicht zum ausschüttungsfähigen Gewinn. Derartige Kursgewinne erhöhen den Rechenwert des Anteilscheines.

Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:

- o Gewinne von Personengesellschaften und ausländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungsgewinn bzw. im Aufwertungsgewinn enthalten. Zur Vermeidung von Doppelerfassungen zählen Ausschüttungen von solchen Grundstücks-Gesellschaften nicht mehr zum ausschüttungsfähigen Gewinn des Fonds.

- Bei inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Fonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen daher grundsätzlich zum Gewinn des Fonds. Schüttet eine inländische Grundstücks-Kapitalgesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Fonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Der ausschüttungsfähige Gewinn des Fonds ist Anknüpfungspunkt für die Besteuerung. Besitzt der Fonds Immobilien im Ausland, wird eine Doppelbesteuerung durch sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen (kurz: DBA) wie folgt vermieden:

In den meisten DBA's verzichtet Österreich auf die Besteuerung von Gewinnen aus Grundstücken des jeweiligen ausländischen Lagestaates (sogenannte Befreiungsländer – wie zB Deutschland, Frankreich, Tschechien, Slowakei).

Bei einigen wenigen Ländern sieht das jeweilige DBA vor, dass Österreich zwar besteuern darf, aber eine im Ausland erhobene Steuer auf die österreichische Steuer anrechnen muss (sogenannte Anrechnungsländer). Bei Anrechnungsländern fällt nur dann noch eine inländische Steuer an, wenn die ausländische Steuerbelastung niedriger ist als die österreichische. Die wichtigsten Anrechnungsländer sind Italien, Großbritannien, USA, Kanada, Japan, Finnland und Schweden.

Bei Ländern, mit denen Österreich keine DBA abgeschlossen hat, hängt die Behandlung als Befreiungs- oder Anrechnungsland davon ab, wie hoch die Steuerbelastung im Ausland ist.

Soweit der Fonds Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert.

Die auf die steuerpflichtigen Einkünfte entfallende KEST wird innerhalb von vier Monaten nach Ende des Rechnungsjahres des Fonds ausgezahlt. Mit der KEST-Abführung an die Finanzverwaltung gelten die Einkünfte als ausgeschüttet (sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge – kurz: ag Erträge).

4.5. Besteuerung der Anteilsveräußerung

4.5.1. Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, gilt weiterhin die alte Rechtslage. Der Verkauf des Anteilscheines unterliegt bei Privatpersonen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr ab Anschaffung erfolgt. Ab 1.1.2012 ist die Veräußerung von Altanteilen für natürliche Personen steuerfrei.

4.5.2. Neuanteile

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, die ab dem 1.1.2011 erworben wurden („Neuanteile“), ist immer steuerpflichtig:

Bei Neuanteilen, die vor dem 1.4.2012 verkauft werden, liegt immer ein Spekulationsgeschäft vor. Ein allfälliger Gewinn unterliegt nicht dem KEST-Abzug, sondern dem progressivem Einkommensteuertarif und muss in die Steuererklärung aufgenommen werden.

Neuanteile, die ab 1.4.2012 verkauft werden, fallen unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert.

Bemessungsgrundlage für die Vermögenszuwachssteuer ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem steuerlichen Buchwert des Anteilscheines (Wertzuwachs). Der steuerliche Buchwert des Anteilscheines soll verhindern, dass es beim Verkauf zu einer Doppelbesteuerung von thesaurierten Gewinnen kommt, die schon als laufende Gewinne besteuert wurden oder gar steuerfrei waren. Der steuerliche Buchwert wird nach folgender Formel durch Fortschreibung der steuerlichen Anschaffungskosten des Fondsanteils ermittelt:

$$\begin{array}{l}
 \text{Anschaffungskosten} \\
 + \quad \text{ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)} \\
 - \quad \text{Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)} \\
 - \quad \text{KESt-Auszahlung (bei Thesaurierungsfonds, reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)} \\
 \hline
 = \quad \text{Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)}
 \end{array}$$

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen bzw. Wertzuwachsen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (z.B. 20% der Aufwertungsgewinne, nicht verrechnete Instandhaltungsrücklagen und allfällige Gewinne aus der Veräußerung von liquidem Fondsvermögen).

Neuanteile, die vor dem 1.10.2011 verkauft werden, unterliegen als Spekulationsgeschäfte noch nicht dem KEST-Abzug und müssen daher jedenfalls in die Steuererklärung aufgenommen werden.

4.6. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

4.6.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die Grundlagen für die Besteuerung der laufenden Einkünfte veröffentlicht der Fonds im jährlichen Rechenschaftsbericht:

Hält der Anleger seine Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er mit dem KEST-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).

- Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KEST (Antragsveranlagung).
- Ab 1.4.2012 kann er eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung).

Hält der Anleger seine Anteile auf einem ausländischen Depot, muss er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Im Gegensatz zu einer Direktinvestition in Immobilien gilt für vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile an Immobilienfonds (Altanteile) weiterhin eine einjährige Spekulationsfrist. Diese Frist ist für Altanteile per 1.1.2012 abgelaufen. Eine Veräußerung ist somit steuerfrei

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig. Bei Verkauf vor dem 1.4.2012 unterliegt der Gewinn als Spekulationsgeschäft der tarifmäßigen Einkommensteuer und ist in die Steuererklärung aufzunehmen. Ab 1.4.2012 unterliegen Veräußerungsgewinne der Vermögenszuwachssteuer:

Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KEST, die von der Bank abgeführt wird. Der Anleger ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Steuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 4.6.1. erster Absatz).

Wird der Anteil nicht bei einer inländischen Bank deponiert, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 25% besteuert.

4.6.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, also im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft, werden die laufenden Einkünfte genau so besteuert wie bei natürlichen Personen im Privatvermögen:

Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 25% KEST ab und der Anleger ist endbesteuert. Eine Aufnahme dieser Einkünfte in die persönliche Steuererklärung ist nicht erforderlich, aber möglich, wenn die tarifmäßige Besteuerung günstiger ist (oder Verlustausgleich ab 1.4.2012).

Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 25% Einkommensteuer an.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Im Betriebsvermögen sind Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils - unabhängig von einer Spekulationsfrist - steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne sind im Jahr der Veräußerung in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen, auch wenn der Anteil auf einem inländischen Depot liegt und ab 1.4.2012 für Neuanteile KEST abgezogen wird. Die KEST wird auf die Einkommensteuer angerechnet bzw. allenfalls rückerstattet.

4.6.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie z.B. einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der Körperschaftsteuer und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

Eine einbehaltene Kapitalertragsteuer wird bei der Veranlagung auf die Körperschaftsteuer angerechnet bzw. gegebenenfalls rückerstattet. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Rechenwertzuwächse von Anteilen an Immobilienfonds im Betriebsvermögen juristischer Personen sind stets steuerpflichtig und unterliegen im Jahr der Veräußerung der Körperschaftsteuer. Bereits laufend versteuerte ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

4.6.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Soweit Körperschaften keine betrieblichen, sondern Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen (z.B. Körperschaften öffentlichen Rechts, gemeinnützige Vereine, etc.) unterliegen die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds im Fall einer inländischen depotführenden Bank dem KEST-Abzug.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind nicht steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind

beim Verkauf des Fondsanteils bis 1.4.2012 steuerfrei

beim Verkauf ab 1.4.2012 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KEST-pflichtig.

Mit dem KEST-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen (25% KöSt).

4.6.5. Privatstiftung

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt 25% ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5%) und wird insoweit auf ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als diese eine KEST-pflichtige Zuwendung an Begünstigte vornimmt. Die Erträge aus einem Immobilienfonds sind in die Steuererklärung der Stiftung aufzunehmen, wobei eine von der depotführenden Bank allenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Zwischensteuer angerechnet wird. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Veräußert die Stiftung Altanteile innerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums unterliegt der Veräußerungsgewinn der „normalen“ Körperschaftsteuer in Höhe von 25%. Außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist sind Veräußerungsgewinne von Altanteilen nicht steuerpflichtig.

Der Verkauf von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig:

Bei einem Verkauf vor 1.4.2012 liegt ein Spekulationsgeschäft vor. Der Gewinn unterliegt der „normalen“ KöSt in Höhe von 25%.

Bei einem Verkauf ab 1.4.2012 unterliegen Veräußerungsgewinne von Neuanteilen immer (unabhängig von der Behaltdauer) der Zwischensteuer (die dann 25% beträgt) und müssen in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KEST einbehalten hat).

4.7. Besteuerung von Steuerausländern

Steuerausländer sind

natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. Körperschaften, die weder ihren statutarischen Sitz noch den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

Steuerausländer unterliegen nur mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

die Bewirtschaftungsgewinne und
die Aufwertungsgewinne

von österreichischen Immobilien.

Soweit der Fonds an inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften beteiligt ist, unterliegen grundsätzlich auch Ausschüttungen dieser Gesellschaften der beschränkten Steuerpflicht.

Nicht der beschränkten Steuerpflicht unterliegen die Liquiditätsgewinne und Gewinne aus sämtlichen ausländischen Immobilien (aus Befreiungs- und Anrechnungsländern).

Eine österreichische Kapitalertragsteuer fällt nur dann an, wenn der ausländische Anleger seinen Anteil bei einer inländischen depotführenden Bank deponiert und diese Bank nicht über den Status als Steuerausländer informiert ist:

Diese KEST-Befreiung hat den Sinn, ausländischen Privatanlegern, dem in Österreich steuerpflichtige Einkünfte pro Jahr den tariflichen Freibetrag von EUR 2.000,- nicht übersteigen, den mühsamen Weg eines KEST-Rückerstattungsverfahrens zu ersparen. Übersteigen die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte von Steuerausländern (natürlichen Personen) den tariflichen Freibetrag von EUR 2.000,- pro Jahr, müssen sie in Österreich eine Steuererklärung abgeben. Die über EUR 2.000,- hinausgehenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei natürlichen Personen dem Sondersteuersatz von 25%. Auf Ebene des Anlegers anfallende Werbungskosten (z.B. Depotgebühren, Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils) sind bei der Einkünfteermittlung nicht abzugsfähig.

Ausländische Körperschaften haben keinen „tariflichen Freibetrag“ und müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie z.B. Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Die Körperschaftsteuer in Österreich beträgt 25%. Eine zusätzliche Ertragsteuer (z.B. Gewerbesteuer) fällt in Österreich nicht an.

5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit von 01.05. bis 30.04. des nächsten Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1. 2. Satz ImmoInvFG erfolgt ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres.

6. Name des Bankprüfers

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Renngasse 1 / Freyung, 1013 Wien

7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds mit Bewilligung der Finanzmarktaufsicht und mit entsprechender öffentlicher Bekanntmachung beenden:

a) Durch Kündigung

- unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG),
- mit sofortiger Wirkung, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG),

Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß § 15 Abs. 1. ImmoInvFG nicht zulässig.

b) Durch folgende Maßnahmen unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist:

- Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien,
- Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds.

8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere

Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto

Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung

Die schuldrechtliche Teilhabe an den zum Immobilienfonds gehörigen Vermögenswerten ist in gleiche Anteile zerlegt. Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile oder Bruchteile verkörpert.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (§ 24 Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 in der jeweils geltenden Fassung) oder effektiven Stücken dargestellt. Ein Anspruch auf Auslieferung einzelner Anteilscheine besteht nicht. Die Übertragung auf den Erwerber erfolgt durch Buchung auf dessen Depot unverzüglich nach Eingang des Kaufpreises bei der Depotbank.

Jeder Erwerber eines Anteilscheines erwirbt in der Höhe der darin verbrieften Anteile eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzlich Anteilscheine an die Anteilinhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilswertes eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilinhaber gelegen erachtet.

Die Anteilscheine lauten auf Inhaber und verbriefen die Ansprüche der Inhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Anteilklassen

Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine sowie die Anteilsklasse „Capitalplan“ ausgegeben.

Ausschüttungsanteilscheine:

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 Abs. 2 ImmoInvFG - Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) werden nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres ausgeschüttet, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Thesaurierungsanteilscheine und Capitalplan:

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 Abs. 2 ImmoInvFG - Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet.

Es ist bei Thesaurierungsanteilscheinen ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszubezahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Das Recht der Anteilinhaber auf Verwaltung des Fondsvermögens durch eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und auf jederzeitige Rücknahme der Anteile zum Anteilswert bleibt auch nach Beendigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien aufrecht. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber zusätzlich einen Anspruch auf Anteils-umtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs. Endet die Verwaltung durch Kündigung, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss diese für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen sechs Monaten auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien überträgt, die Abwicklung einleiten. Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilinhaber auf Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung und an die Stelle des Rechts auf jederzeitige Rückzahlung des Anteilswertes das Recht auf Auszahlung des Liquidationserlöses nach Ende der Abwicklung.

Im Rechenschaftsbericht sowie Halbjahresbericht werden folgende Angaben je Immobilie gemacht:

Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung;

Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind;

Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten.

Der Immobilienfonds wird in Immobilien in Österreich und Deutschland investieren.

Der aktuelle Stand der Immobilien samt Detailangaben zu diesen Immobilien ist dem jeweils aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht, welcher am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und bei der Depotbank zur Einsicht aufliegt, zu entnehmen. Rechenschafts- und Halbjahresberichte sind auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at downloadbar.

Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat gemäß § 9 ImmoInvFG dafür zu sorgen, dass die Zugehörigkeit der Liegenschaften und Baurechte für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG im Grundbuch angemerkte wird.

Bei Superädifikaten gemäß § 435 ABGB ist die Bewilligung der Urkundenreihung in die Urkundensammlung einzutragen.

Nach diesen Verfügungsbeschränkungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte, Superädifikate erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen.

Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen.

Ausländische Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden. Ist bei ausländischen Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG die Eintragung der Verfügungsbeschränkung (§ 4 Abs. 4 ImmoInvFG) in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register rechtlich nicht vorgesehen, so ist die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherzustellen.

Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Es wird eine Vorschaurechnung erstellt, welche in jedem Rechenschaftsbericht und Halbjahresbericht an neue Umstände und Erkenntnisse angepasst wird (rollierende Planung), wobei in der Darstellung Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorschaurechnung nicht gefährden.

Maßstab der Vorschaurechnung stellt die Prognosegenauigkeit dar, wobei im Zweifel eine vorsichtige Entwicklung der Ertragskraft und des Fondsvermögens anzunehmen ist.

Der Darstellung der Vorschaurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze zugrunde gelegt:

Die Vorschauangaben des Halbjahresberichtes werden in der Form dargestellt, dass unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse eine Hochrechnung auf das gesamte Fondsrechnungsjahr erfolgt. Hierbei werden einerseits die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien dargestellt.

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragsersparung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Grundbesitz liegen sind z.B. Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Änderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann auch Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Weiters bestehen auch Risiken aus Elementarschäden (Feuer, Hochwasser, Sturm, Erdbeben), aus Altlasten (wie Bodenverunreinigung, Asbest-Einbauten) und Baumängeln. Diese Risiken sind im Vorhinein nicht abschätzbar, weshalb die Wertentwicklung der Vergangenheit keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Immobilienfonds zulässt. Der

Immobilienfonds wirkt diesen Risiken durch sorgfältige Prüfung der Immobilien vor dem Erwerb und einer professionellen Verwaltung entgegen und minimiert sie, soweit es ihm möglich ist.

Weiterführende Informationen und konkrete Vorschau Daten sind dem aktuellen Halbjahres- bzw. Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse. Eine Börseneinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile

Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang aufgeführten Vertriebsstellen erworben werden. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Ausgabeaufschlag

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt 3,5 % des Wertes eines Anteiles aufgerundet auf den nächsten Cent (siehe Punkt 15 „Ausgabeaufschlag“).

Beispiel für die Ermittlung des Ausgabepreises:

Vermögen	€ 11.000.000,00
Verbindlichkeiten	-€ 500.000,00
<hr/>	
Fondsvermögen	€ 10.500.000,00
Anzahl der Anteile	100.000
Rechenwert	€ 105,00
Ausgabeaufschlag 3,5%	€ 3,68
<hr/>	
Ausgabepreis	€ 108,68

Abrechnungstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Ermittlung des Rechenwertes.

Die Erteilung der Order hat bis spätestens 15.45 Uhr (am Sitz der Depotbank) zu erfolgen.

11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden können

Rücknahme von Anteilen

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Vorlage der Anteilscheine oder durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank verlangen.

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

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

Reichen nach Ablauf einer Frist von 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 der Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf der Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

Beispiel für die Ermittlung des Rücknahmepreises:

Vermögen	€ 11.000.000,00
Verbindlichkeiten	-€ 500.000,00
<hr/>	
Fondsvermögen	€ 10.500.000,00
Anzahl der Anteile	100.000
Rechenwert	€ 105,00
Rücknahmeabschlag 0%	€ -
<hr/>	
Rücknahmepreis	€ 105,00

Abrechnungsstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages. Die Wertstellung der Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Ermittlung des Rechenwertes.

Die Erteilung der Order hat bis spätestens 15.45 Uhr (am Sitz der Depotbank) zu erfolgen.

12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge

Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gem. § 14 ImmoInvFG; Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit er nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens zu verwenden ist; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gem. § 14 ImmoInvFG; Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten wird nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen mit KEST-Abzug 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.

13. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zB Kapital- oder Ertragssteigerungen), der Anlagepolitik (zB Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann

Anlageziele/Anlagepolitik

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS investiert in Österreich und Deutschland. Bei der Auswahl der Investmentstandorte wird großes Augenmerk auf die lokalen Gegebenheiten der jeweiligen Märkte und den damit verbundenen Marktchancen gelegt. Ziel ist der Aufbau eines in den oben angeführten Zielmärkten veranlagten Immobilienportfolios aus Assets mit unterschiedlichen Rendite- und Risikoprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten.

Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik bei der bereits entwickelte Objekte sowie Wohnprojekte erworben werden. Neben Werterhaltung und Nachhaltigkeit der Erträge verfügt der Fonds auch über ein Wertsteigerungspotenzial.

Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits.

Es kann nicht zugesichert werden, dass die angestrebten Anlageziele erreicht werden.

Veräußerung und Belastung von Immobilien

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Verkaufsprospekts sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 15 der Fondsbestimmungen bzw. Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 bzw. 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 Vermögenswerten des Immobilienfonds zugehörig war.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien 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 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 maximal 50 vH des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

Kurzfristige Kreditaufnahme

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von maximal 10 vH des Fondsvermögens aufnehmen.

RISIKOHINWEISE

Allgemeines

Der Wert der Immobilien eines Fonds kann gegenüber dem ursprünglichen Preis steigen/fallen. Veräußert der Anleger Anteile an dem Immobilienfonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Fonds befindlichen Immobilien gegenüber dem Zeitpunkt seines Erwerbs von Anteilen gefallen sind, so hat dieses zur Folge, dass er das von ihm in den Immobilienfonds investierte Geld nicht vollständig zurückerhält.

Wesentliche Risiken

a) das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Marktrisiko)

Risiko bei Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienfonds hinsichtlich des Immobilienvermögens hängt von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab die unter anderem von der allgemeinen Lage der Wirtschaft aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien am Markt beeinflusst werden können. Abhängig von der Entwicklung der Immobilienmärkte verändern sich auch die Verkehrswerte der Immobilien, was sich somit direkt auf den Wert des Immobilienfonds auswirkt.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Die Kursentwicklung von Wertpapieren hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die ihrerseits von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird.

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers besteht, ändern kann. Änderungen des Marktzinsniveaus können sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht.

Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben aber in der Regel gegenüber festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten geringere Renditen

b) das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko)

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller auf den Kurs eines Wertpapiers aus. Auch bei sorgfältigster Auswahl der Wertpapiere kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

c) das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert (Erfüllungsrisiko)

In diese Kategorie ist jenes Risiko zu subsumieren, dass ein Settlement in einem Transfersystem nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht wie erwartet oder verspätet zahlt oder liefert. Das Settlementrisiko besteht darin, bei der Erfüllung eines Geschäfts nach erbrachter Leistung keine entsprechende Gegenleistung zu erhalten.

d) das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko)

Trotz einer Bonitätsprüfung der Mieter vor Erwerb bzw. bei Vermietung der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mieter während der Laufzeit des Mietvertrages verspätet die Miete zahlt, mit den Zahlungen in Rückstand gerät oder dass Mieteinforderungen gegebenenfalls gänzlich uneinbringlich werden.

e) das Risiko von Leerständen bei Immobilien

Hierunter versteht man das Risiko, dass es zu Leerstellungen von Immobilien kommen kann, die Mietverträge von Mietern unter Einhaltung bestimmter Fristen, zu bestimmten Zeitpunkten oder nach Ablauf möglicher Kündigungsverzichte gekündigt werden können. Können betroffene Flächen zB aufgrund der Änderung von regionalen Marktbedingungen nicht sofort wieder vermietet werden, kann es bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommen. Weiters können vom Eigentümer zu tragende Kosten wie zB Betriebskosten anfallen.

f) das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko)

Risiko beim Immobilienvermögen

Immobilien sind grundsätzlich nicht täglich veräußerbar. Daher ist deren Verkauf in der Regel ein längerfristiger Prozess, da hierbei im Anlegerinteresse ein bestmöglicher Preis erzielt werden soll. Ein solcher Verkaufsprozess kann daher zu Verzögerungen führen.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Veranlagung in Immobilienfonds erwirbt die Kapitalanlagegesellschaft für den ERSTE IMMOBILIENFONDS insbesondere Wertpapiere, die an Börsen des In- und Auslandes amtlich zugelassen oder an organisierten Märkten gehandelt werden, die anerkannt und für das Publikum offen sind und deren Funktionsweise ordnungsgemäß ist.

Gleichwohl kann sich bei einzelnen Wertpapieren in bestimmten Phasen oder in bestimmten Börsensegmenten das Problem ergeben, diese zum gewünschten Zeitpunkt zu veräußern. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen. Daneben werden Wertpapiere aus Neuemissionen erworben, deren Emissionsbedingungen die Verpflichtung enthalten, die Zulassung zur amtlichen Notierung an einer Börse oder an einem organisierten Markt zu beantragen, sofern ihre Zulassung spätestens vor Ablauf eines Jahres nach der Emission erlangt wird. Die Kapitalanlagegesellschaft darf Wertpapiere erwerben, die an einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

g) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkurs- oder Währungsrisiko)

Eine weitere Variante des Marktrisikos stellt das Währungsrisiko dar. Soweit nichts anderes bestimmt ist, können Vermögenswerte eines Immobilienfonds in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt werden. Die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen erhält der Fonds in den Währungen, in denen er investiert. Der Wert dieser Währungen kann gegenüber der Fondswährung fallen. Es besteht daher ein Währungsrisiko, das den Wert der Anteile insoweit beeinträchtigt, als der Immobilienfonds in anderen Währungen als der Fondswährung investiert.

h) das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen (Verwahrisiko)

i) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko)

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Veranlagung in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt.

- j) das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten)**
- k) das Performancerisiko, sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind (Performancerisiko)**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als zum Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht zugesagt werden, außer im Fall einer Garantiegewährung durch eine dritte Partei.

- l) die Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber (Garantierisiko)**

Je nach der Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber erhöht oder vermindert sich das Risiko des Investments.

- m) das Inflationsrisiko**

Der Ertrag einer Investition kann durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden. Das angelegte Geld kann einerseits infolge der Geldentwertung einem Kaufkraftverlust unterliegen, andererseits kann die Inflationsentwicklung einen direkten (negativen) Einfluss auf die Kursentwicklung von Vermögensgegenständen haben.

- n) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds („Kapital“ iSv. NAV/Substanz des Fonds)**

Es besteht das Risiko, dass sich das Kapital des Immobilienfonds durch Bewertungsverluste verringert, die bei wiederkehrenden Bewertungen der Immobilien eintreten können. Weiters besteht das Risiko einer Verringerung des Kapitals durch Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

- o) das Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften**

Der Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds kann durch Unsicherheiten in Ländern, in denen Investments getätigt werden, wie z.B. internationale politische Entwicklungen, Änderung von Regierungspolitik, Besteuerung, Einschränkungen von ausländischem Investment, Währungsfluktuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden. Außerdem kann an Börsen gehandelt werden, die nicht so streng reguliert sind wie diejenigen der USA oder der EU-Staaten.

14. Gegenstände, die für den Immobilienfonds erworben werden dürfen

Immobilienvermögen

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

1. Nachstehende in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegene 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 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 Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts und
 - b) außerhalb der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegene 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) mit der Maßgabe, dass an der 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.

Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften

1. Die Kapitalgesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauerhaften Ertrag erwarten lässt.

Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

- a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalgesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
- b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.

Der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung der Grundstücks-Gesellschaft muss sicherstellen, dass von der Grundstücks-Gesellschaft nicht mehr als drei Vermögenswerte im Sinne des § 21 ImmoInvFG gehalten werden dürfen und die Grundstücks-Gesellschaft einen Vermögenswert nur erwerben darf, wenn sein Wert zusammen mit dem Wert der bereits von der Grundstücks-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte 20 vH des Wertes des Immobilienfonds, für dessen Rechnung eine Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft gehalten wird, nicht übersteigt.

2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf 20 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.
3. Verfügungen der Kapitalgesellschaft für Immobilien über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank.

Liquiditätsveranlagung

Höchstliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG 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% des Nettovermögens 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% 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.

Wertpapiere, deren Veräußerung aufgrund vertraglicher Vereinbarung irgendeiner Beschränkung unterliegen, werden nicht erworben.

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß § 32 Abs. 1 Z 1 bis Z 4 ImmoInvFG zu unterhalten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Sonderbestimmungen für Bankguthaben

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG Bankguthaben bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutionsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds sind Bankguthaben gleichzuhalten.

RISIKOHINWEISE

Die Anlage in Anteilen des Teilfonds eines Umbrella-Fonds ist mit einem zusätzlichen Risiko verbunden, weil der Umbrella-Fonds Dritten gegenüber insgesamt für die Verbindlichkeiten jedes Teilfonds haften kann.

Hinsichtlich der mit der sonstigen Liquiditätsveranlagung verbunden Risiken wird auf die Ausführungen in Pkt 13 ausdrücklich hingewiesen.

Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik

Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente

Für einen Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einer der im Anhang angeführten Börsen amtlich zugelassen sind oder an einem der im Anhang genannten geregelten Märkte gehandelt werden, oder abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse amtlich zugelassen sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate) eingesetzt werden, sofern

- a) diese nur zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG eingesetzt werden und in den folgenden 24 Monaten fällig werden,
- b) 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,
- c) die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- d) die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

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

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.

Verwendungszweck

Derivative Finanzinstrumente werden nur zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, eingesetzt.

Pensionsgeschäfte

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, für Rechnung des Immobilienfonds entsprechend der Veranlagungsgrenzen gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG im Ausmaß von bis zu 49% des Fondsvermögens Vermögensgegenstände mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im Vorhinein bestimmten Zeitpunkt und zu einem im Vorhinein bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

Das bedeutet, dass die für den Fonds relevante Ausstattung der "in Pension genommenen" Vermögensgegenstände von der jeweiligen Basisausstattung differieren kann. So kann z.B. die Verzinsung, Laufzeit und Kauf- und Verkaufskurs deutlich vom unterlegten Vermögensgegenstand abweichen. Das Marktrisiko wird dadurch ausgeschaltet.

Wertpapierleihe

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG 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 rück zu übereignen.

Die dafür vereinnahmten Prämien stellen eine zusätzliche Ertragskomponente dar.

15. Bewertungsgrundsätze

Der Wert eines Immobilienfondsanteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist nach den Fondsbestimmungen 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.

Immobilien

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.

Die Bewertung der Immobilien hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte sowie 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 zu Grunde zu legen.

Grundstücksgesellschaften

Bei einer Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke [oder Immobilien] mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke [oder Immobilien] vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke [oder Immobilien] 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.

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 ermittelten Bewertungsregeln 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.

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 ermittelten Bewertungsregeln ermittelt wird, sofern nachfolgend in § 20a der Fondsbestimmungen („Besondere Bewertungsregeln“) nichts anderes angegeben.

Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände

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 Einlagenzertifikate) 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.

Geldmarktinstrumente

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

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.

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.

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des Mittelkurses umgerechnet.

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.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände

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

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 % des gesamten potentiellen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns aller direkt gehaltenen ausländischen Immobilien unter Anrechnung von Verlustvorträgen angesetzt und über ein Jahr gleichmäßig aufgebaut.

16. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabepreise und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:

Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise

Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten

Angaben von Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise.

Ausgabeaufschlag

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt 3,5 vH des Wertes eines Anteiles.

Hinweis:

Der Ausgabeaufschlag kann bei nur kurzer Anlagedauer die Performance reduzieren oder sogar ganz aufzehren. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Immobilienfondsanteilen eine längere Anlagedauer.

Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Zur Errechnung des Ausgabe- und des Rücknahmepreises ermittelt die Depotbank börsentäglich den Wert der zum Immobilienfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich etwaiger aufgenommenen Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds (Inventarwert). Die Division des Inventarwertes durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile ergibt den Anteilwert. Die thesaurierenden Anteile werden bei der Division im Verhältnis der Anteilwerte zum Ex-Tag gewichtet.

Der Ausgabepreis wird auf den nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis, der dem Anteilswert entspricht, wird auf den nächsten Cent abgerundet.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Wert eines Anteiles, der Ausgabe- und der Rücknahmepreis wird täglich von der Depotbank ermittelt und in der „Investmentfondsbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse“, in den Tageszeitungen „Der Standard“ und „Die Presse“ sowie unter www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen.

Bei Rücknahme der Anteilscheine ist kein Rücknahmeabschlag zu bezahlen.

Inwieweit beim einzelnen Anleger für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilscheinen zusätzliche Gebühren verrechnet werden, hängt von den individuellen Vereinbarungen des Anlegers mit dem jeweiligen depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

17. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattung an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds

Verwaltungskosten

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung wie folgt:

0,85 vH jährlich des Fondsvermögens, errechnet aufgrund der anteiligen Monatsendwerte.

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, der aktuell gültige Kostensatz beläuft sich auf 1,0 vH des Kauf- bzw. Verkaufspreises;

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

Sonstige Kosten

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

Depotgebühren

Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten

Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,1 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet. Der aktuell gültige Kostensatz beläuft sich auf 0,1 vH des Fondsvermögens

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

Hinweis bez. erworbener Anteile an Kapitalanlagefonds:

Die oben angeführten Kosten entstehen direkt im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienfonds. Diese Kosten können dem Immobilienfonds auch indirekt bei Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds entstehen.

Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

Im aktuellen Rechenschaftsbericht ist im Kapitel "Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens" unter Fondsergebnis die Position "sonstige Verwaltungsaufwendungen" angeführt, die sich aus den oben genannten Positionen zusammensetzt.

18. Externe Beratungsfirmen und Anlageberater

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung werden zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen und Anlageberater nicht in Anspruch genommen.

19. Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds

Dem Immobilienfonds wird neben der Vergütung zur Verwaltung des Immobilienfonds eine weitere Verwaltungsvergütung für die im Immobilienfonds gehaltenen Anteile an Kapitalanlagefonds berechnet. Im Jahres- und Halbjahresbericht wird der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge angegeben, die dem Immobilienfonds im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilen an Kapitalanlagefonds berechnet worden sind. Daneben wird die Vergütung offen gelegt, die dem Immobilienfonds von der Gesellschaft selbst, einer anderen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist oder einer anderen Investmentgesellschaft einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsvergütung für die im Immobilienfonds gehaltenen Anteile berechnet wurde. Beim Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds, die direkt oder indirekt von der Gesellschaft oder einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Gesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf sie oder die andere Gesellschaft für den Erwerb und die Rücknahme keine Ausgabeaufschläge oder Rücknahmeabschläge berechnen.

Abschnitt III

Angaben über die Depotbank

1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt

Erste Group Bank AG, Graben 21, 1010 Wien

Das Eigenkapital (Grundkapital abzüglich der ausstehenden Einlagen zuzüglich der Rücklagen) beträgt gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2012: (entsprechend UGB iVm BWG) EUR 13.146 Mio.

2. Angaben über den Vertrag mit der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ:FMA-IM25 1601/0001-INV/2008 der Finanzmarktaufsicht vom 06.02.2008 die Funktion der Depotbank übernommen. Ihr obliegt die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz. Die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Immobilienfonds geführten Konten zu bezahlen. Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien handeln.

Die Depotbank übt eine wesentliche Kontrollfunktion hinsichtlich der Geschäftsgebarung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien betreffend den Immobilienfonds aus und ist daher als wichtiges Anlegerschutzinstrument zu sehen.

Zu den Aufgaben der Depotbank zählen sowohl die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilscheinen als auch die Verwahrung der zu einem Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere sowie die Führung der zum Immobilienfonds gehörenden Konten. Ferner hat die Depotbank den Bestand an Vermögenswerten und Liquiditätsbeständen laufend zu überwachen. Die der Depotbank für diese Tätigkeit zustehende Vergütung bzw. der Ersatz für die Aufwendungen sind gemäß Vereinbarung dem Immobilienfonds anzulasten.

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 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, die Lieferung beim Verkauf von Vermögensgegenständen sowie die Lieferung bei der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren sowie etwaiger weiterer Lieferpflichten, und die Ausschüttung der Gewinnanteile an die Anteilsinhaber durch.

Der Depotbank obliegt es gemäß § 8 ImmoInvFG den Gesamtwert des Immobilienfonds zu ermitteln. Gemäß § 7 Abs. 6 ImmoInvFG hat sie den bei Ausgabe von Anteilen erhaltenen Gegenwert unverzüglich dem Fondsvermögen zur Verfügung zu stellen.

Die Depotbank hat dafür zu sorgen, dass Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und die Ermittlung des Wertes der Anteile den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen entsprechen, bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt, die Erträge des Fondsvermögens gemäß den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden, die erforderlichen Sicherheiten für Wertpapierdarlehen rechtswirksam bestellt und jederzeit vorhanden sind und die für das jeweilige Fondsvermögen geltenden gesetzlichen und in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagegrenzen eingehalten werden.

Falls das das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen Immobilienfonds zu verwalten endet, geht gemäß § 16 Abs. 1 ImmoInvFG die Verwaltung automatisch auf die Depotbank über. In diesem speziellen Fall ist die Depotbank auch für die Geschäftsführung des Immobilienfonds zuständig.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf gemäß § 4 Abs. 4 ImmoInvFG nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte, Superädifikate oder Anteile an Grundstücksgesellschaften erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf Mittel des Fondsvermögens nur mit Zustimmung der Depotbank in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten veranlagen sowie darüber verfügen.

Die Depotbank hat der beabsichtigten Verfügung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zuzustimmen, wenn diese im Einklang mit dem ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen stehen. Daher hat die Depotbank zu überprüfen, ob der Kaufpreis einer Immobilie dem von den Sachverständigen ermittelten Wert bzw. dem daraus ermittelten Mittelwert entspricht, ob das Geschäft den Veranlagungsvorschriften gemäß § 21 ImmoInvFG, dem Erfordernis einer Mindeststreuung gemäß § 22 ImmoInvFG und den in den Fondsbestimmungen näher definierten Grundsätzen der Anlagepolitik entspricht. Handelt die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank ist die Verfügung unwirksam.

Wenn das Fondsvermögen Beteiligungen an einer Grundstücks-Gesellschaft hält, hat die Depotbank zu überwachen, dass der Erwerb einer Beteiligung unter Beachtung der §§ 23 ff ImmoInvFG erfolgt, die Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft monatlich zu überprüfen und 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.

Nach § 5 ImmoInvFG ist die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG u.a. nur dann zulässig, wenn die Depotbank dieser zustimmt weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen soll, für marktüblich erachtet.

Die Depotbank ist gemäß § 9 ImmoInvFG verpflichtet, die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hinsichtlich der Eintragung der Zugehörigkeit von Immobilien, Baurechten und Superädifikaten für einen Immobilienfonds sowie die Verfügungsbeschränkungen nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG ins Grundbuch zu überwachen.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ferner Änderungen der Fondsbestimmungen der Depotbank zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung der Depotbank ist gemäß § 3 Abs. 2 ImmoInvFG dann notwendig, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien beabsichtigt, Fondsvermögen von ihr verwalteter Immobilienfonds im Wege einer übertragenden Übernahme oder einer Neubildung zusammenzulegen.

Die Depotbank ist gemäß § 13 Abs. 5 ImmoInvFG weiters verpflichtet, den Halbjahresbericht und den Rechenschaftsbericht in den eigenen Geschäftsräumlichkeiten zur Einsicht aufzulegen.

Bei der Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 ImmoInvFG hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank vorzugehen.

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 Interessenskonflikte zwischen Depotbank und der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien vermieden werden.

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.

Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber 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 Anteilhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber 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.

Die Depotbank haftet gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und deren Anteilhaber für jede Schädigung, die durch ihre schuldhafte Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Für ihre Tätigkeiten erhält die Depotbank eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

3. Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank ist eine Universalbank nach § 1 BWG.

Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedürfen der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Sie darf nur erteilt werden, wenn anzunehmen ist, dass das Kreditinstitut die Erfüllung der Aufgaben einer Depotbank gewährleistet. Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank sind zu veröffentlichen; die Veröffentlichung hat den Bewilligungsbescheid anzuführen.

Wien, am 01.10.2013

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer

Mag. Thomas Puschnig
Prokurist

ANHANG

1. Tätigkeiten, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien an Dritte delegiert hat

Asset Management und Hausverwaltung	Erste Group Immorent AG, 1060 Wien, Windmühlgasse 22-24 und diverse lokale Hausverwaltungen
Rechnungs- und Meldewesen	EB Beteiligungsservice GmbH, 1010 Wien, Schuberting 5
Compliance	Erste Group Bank AG, 1010 Wien, Graben 21
Revision	Erste Group Bank AG, 1010 Wien, Graben 21 und ERSTE- SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Habsburgergasse 1a
Fondscontrolling und -reporting	ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Habsburgergasse 1a
Marketing und Sales-Support	ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Habsburgergasse 1a

2. Zahl und Einreichstellen in Österreich

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen
Sämtliche österreichische Sparkassen und ihre Filialen

3. Repräsentanz in Deutschland

Rechtsanwalt Ingo Balcke
Kurfürstendamm 45
D-10719 Berlin

4. Zahl- und Informationsstelle in Deutschland

Commerzbank AG
Kaiserstraße 16
D-60261 Frankfurt am Main

Hinweis:

Im September 2010 sind die im Folgenden angeführten Fondsbestimmungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS in Kraft getreten. Aufgrund des Umfangs und der durchgreifenden Wirkung der Änderungen werden die Fondsbestimmungen im sogenannten Änderungsmodus veröffentlicht um dem Anleger den Vergleich mit der vorhergehenden Fassung zu erleichtern.

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 Anteilswert

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 (Anteilswert) 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 Anteilscheingattung in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite 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 ausbezahlt, und zwar gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragschein 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 Daten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.
3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung gestellt.

§ 9 Behebungszeit für Ertragsanteile

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

§ 10 Veröffentlichung

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

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

§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen

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

§ 12 Kündigung und Abwicklung

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

§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen

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

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

Besondere Fondsbestimmungen

für den ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG.

§ 13 Depotbank

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 Anteilinhaber 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 Gegenwert 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 Anteilhaber 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 Anteilhaber für jede Schädigung, die durch ihre schuldhaftige Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilhaber 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 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 Anteilhaber 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 Anteilhaber 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 gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden,~~ die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z. 1, 2 und 54 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.
 - 4.5. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
 - 5.6. 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 Kreditinstitutengruppe (§ 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 InvFG 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 letztbekannten 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 nachprüfaren Bewertungsregeln 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 nachprüfaren Bewertungsregeln 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 Einlagenzertifikate) 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 Liquidien 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 1020 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 Thesaurierungsanteilscheinen ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, 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.pdf¹

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

¹ 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, Anbieter, „Informationen zu Anbietern am österreichischen Finanzmarkt“, Börse, Übersicht, Downloads, Verzeichnis der Geregelten Märkte.

- | | | |
|-------|----------------------------------|---|
| 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)