P R O S P E K T

und Informationen für Anleger gemäß § 21 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)

für den

Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS

(nachstehend „Immobilienfonds“).

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz idgF. (nachstehend “ImmoInvFG”) iVm. AIFMG

mit den Tranchen

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR D01

verwaltet von der

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Am Belvedere 1
A – 1100 Wien

(nachstehend „KAG für Immobilien“)

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkunden (iSv. „nicht professionelle Kunden“) und professionelle Kunden vorgesehen.

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt.

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

Information zur Gültigkeit/Inkrafttreten des Dokuments:

Das Dokument wurde am 27.11.2014 erstellt und am **31.03.2025** erneut veröffentlicht.

Dieses Dokument ist ab 01.04.2025 gültig.

Dem interessierten Anleger werden der zurzeit gültige Prospekt (mit den Informationen gemäß § 21 AIFMG) und die Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung gestellt.

Der Prospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, wird dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung gestellt.

Alle genannten Dokumente sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter www.ersteimmobilien.at abrufbar.

Risikohinweis gemäß § 7 Abs.1 ImmoInvFG:

„Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilinhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anteilinhabern 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 Immobilienfonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Immobilienfonds 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 Immobilienfonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Immobilienfonds (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 Anteilinhaber 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[1] 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."

Der Immobilienfonds ist in Österreich zum Vertrieb zugelassen.

Die regelmäßigen Informationen gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG über

- den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Immobilienfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, wobei darauf hingewiesen wird, dass es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind
- jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Immobilienfonds,
- alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des Immobilienfonds eine Hebelfinanzierung einsetzen kann, sowie
- die Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Immobilienfonds

finden Sie im letzten veröffentlichten Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds.

Das aktuelle Risikoprofil des Immobilienfonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme sowie die grundsätzlichen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Immobilienfonds sind im vorliegenden Dokument enthalten.

[1] Für die Details zu den Rücknahmemodalitäten wird auf die Fondsbestimmungen verwiesen.

DISCLAIMER FÜR VERTRIEB von Non-US-Fonds an US-Kunden

Verkaufsbeschränkung

Die ausgegebenen Anteile dieses Sondervermögens dürfen nur in Ländern öffentlich angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches öffentliches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. Sofern nicht von der Verwaltungsgesellschaft oder einem von ihr beauftragten Dritten eine Anzeige bei den örtlichen Aufsichtsbehörden eingereicht bzw. eine Erlaubnis von den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde und soweit eine solche Anzeige oder Genehmigung nicht vorliegt, handelt es sich daher nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen.

Die Anteile wurden und werden nicht nach dem United States Securities Act aus dem Jahr 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (nachfolgend als „Gesetz von 1933“ bezeichnet) oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates oder einer Gebietskörperschaft der Vereinigten Staaten von Amerika oder ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstiger Gebiete registriert, die ihrer Rechtshoheit unterstehen, einschließlich des Commonwealth von Puerto Rico (nachfolgend als „Vereinigten Staaten“ bezeichnet).

Die Anteile dürfen nicht in den Vereinigten Staaten öffentlich angeboten, verkauft oder anderweitig übertragen werden. Die Anteile werden auf Grundlage einer Befreiung von den Registrierungsvorschriften des Gesetzes von 1933 gemäß Regulation S zu diesem Gesetz angeboten und verkauft. Die Verwaltungsgesellschaft bzw. das Sondervermögen wurde und wird weder nach dem United States Investment Company Act aus dem Jahr 1940 in seiner geltenden Fassung noch nach sonstigen US-Bundesgesetzen registriert. Dementsprechend werden Anteile weder in den Vereinigten Staaten noch an oder für Rechnung von US-Personen (im Sinne der Definitionen für die Zwecke der US-Bundesgesetze über Wertpapiere, Waren und Steuern, einschließlich Regulation S zum United States Securities Act von 1933) (nachfolgend zusammen als „US-Personen“ bezeichnet), öffentlich angeboten oder verkauft. Spätere Übertragungen von Anteilen in den Vereinigten Staaten bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Die Anteile wurden von der US-Wertpapier- und Börsenaufsichtsbehörde, der Securities and Exchange Commission (nachfolgend als „SEC“ bezeichnet) oder einer sonstigen Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten weder zugelassen, noch wurde eine solche Zulassung verweigert; darüber hinaus hat weder die SEC noch eine andere Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten über die Richtigkeit und Angemessenheit dieses Prospekts bzw. die Vorteile der Anteile entschieden. Die United States Commodity Futures Trading Commission (US-Warenterminhandelsaufsichtsbehörde) hat weder dieses Dokument noch sonstige Verkaufsunterlagen für die Verwaltungsgesellschaft bzw. das Sondervermögen geprüft oder genehmigt.

Niemand ist zur Abgabe von Erklärungen oder Zusicherungen befugt, die nicht im Prospekt bzw. in den Unterlagen enthalten sind, auf die im Prospekt verwiesen wird. Diese Unterlagen sind am Sitz der Verwaltungsgesellschaft öffentlich zugänglich.

Dieser Prospekt darf nicht in den Vereinigten Staaten in Umlauf gebracht werden.

Anleger, die als „Restricted Persons“ im Sinne der US-Regelung No. 2790 der „National Association of Securities Dealers“ (NASD 2790) anzusehen sind, haben ihre Anlagen in dem Sondervermögen der Verwaltungsgesellschaft unverzüglich anzuzeigen.

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: Am Belvedere 1, 1100 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 sowie ein Alternativer Investmentfonds Manager (nachstehend: „AIFM“) im Sinne des AIFMG und ist im Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 284654i eingetragen.

Pflichten der KAG für Immobilien

Die KAG für Immobilien hat ihre Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse der von ihr verwalteten Immobilienfonds (AIF[2]), der Anleger dieser Immobilienfonds, sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

Die KAG für Immobilien kann Aufgaben an Dritte übertragen (siehe Abschnitt I Punkt 8).

Darüber hinaus hat die KAG für Immobilien alle Anleger der von ihr verwalteten Immobilienfonds fair und gleich zu behandeln. Die KAG für Immobilien wird daher die Interessen einer bestimmten Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen einer anderen Gruppe von Anlegern stellen.

Die faire Behandlung aller Anleger soll vor allem durch die tägliche Preisberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben erreicht werden.

Die Möglichkeit, Anteilsgattungen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen auszugeben bzw. die Ausgabe derselben zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten stellen keine Bevorzugung von Anlegern dar.

2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Immobilienspezialfonds 01

[2] AIF ist ein „Alternativer Investmentfonds“, welcher der Richtlinie 2011/61/EU entspricht. Der vorliegende Immobilieninvestmentfonds ist ein AIF.

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

Mitglieder der Geschäftsleitung:

Mag. Peter Karl (CEO)
Manfred Lentner

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mag. Heinz Bednar (Vorsitz)
MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin)
Mag. Günther Artner
Mag. Hanna Bomba
Conrad Schuller
Mag. Klaus Wiltschnigg

4. Stammkapital:

EUR 5.000.000,--

4a. Umgang mit potentiellen Berufshaftungsrisiken gemäß § 7 Abs 6 AIFMG

Die potentiellen Berufshaftungskriterien der KAG für Immobilien werden mit zusätzlichen Eigenmitteln abgedeckt.

5. Geschäftsjahr:

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können

Beteiligungshöhe	75,1 %	- ERSTE Asset Management GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Beteiligungshöhe	15,0 %	- WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group, Schottenring 30, 1010 Wien
Beteiligungshöhe	9,9 %	- S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien

7. Depotbank

Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien

Die Depotbank des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG ist gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG und daher beinhaltet der Begriff Depotbank auch den Begriff Verwahrstelle gemäß AIFMG.

Pflichten und Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ:FMA-IM25 1601/0001-INV/2008 der Finanzmarktaufsicht vom 06.02.2008 die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen. Ihr obliegen die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG und die Ermittlung des Anteilswertes. Weiters prüft die Depotbank das Eigentum an den Vermögenswerten des Immobilienfonds und stellt sicher, dass die gesamten Geldmittel des Immobilienfonds auf den entsprechenden Geldkonten gemäß § 19 Abs. 7 AIFMG verbucht werden.

Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedürfen der Bewilligung der FMA. 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.

Die der KAG 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 KAG für Immobilien handeln.

Sie hat dabei insbesondere zu gewährleisten, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, die Erträge des Immobilienfonds gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden.

Die Depotbank hat die Aufgaben gemäß § 19 Abs. 7 bis 9 AIFMG und § 35 ImmoInvFG zu erfüllen. Dazu zählen insbesondere die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilscheinen und 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 das 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 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 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 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.

Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber im Falle von zustimmungspflichtigen Verfügungen gem. § 4 Abs. 4 AIFMG, 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 Anteilinhaber für jede Schädigung, die durch ihre schuldhafte Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilinhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.

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.

Detailinformationen zu den Aufgaben der Depotbank gemäß Gesetz und Depotbankvertrag obliegenden Pflichten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Die KAG für Immobilien weist darauf hin, dass sie Aufgaben an ein mit ihr in einer engen Verbindung stehendes Unternehmen, somit ein verbundenes Unternehmen im Sinne § 2 Abs. 1 Zif. 5. AIFMG, übertragen hat.

8. An Dritte übertragene Tätigkeiten und sonstige Dienstleistungsanbieter

8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG)

Die KAG für Immobilien hat die in Anlage 3 aufgelisteten Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG an Dritte übertragen, deren Übertragung eine Delegation im Sinne des § 18 AIFMG darstellt.

Die KAG für Immobilien weist darauf hin, dass sie Aufgaben an ein mit ihr in einer engen Verbindung stehendes Unternehmen, somit ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 AIFMG, übertragen hat.

8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm. § 29 ImmoInvFG

Die KAG für Immobilien hat für die Bewertung der Vermögenswerte gem. § 21 ImmoInvFG (Immobilienobjekte bzw. – projekte) mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen, deren Bestellung durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgt.

Eine Liste der Sachverständigen, welche von der KAG für Immobilien zur Bewertung beauftragt wurden, findet sich in der Anlage 4.

8.3. Übertragung von Tätigkeiten in Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds (gem. Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG)

Die KAG für Immobilien nimmt Leistungen folgender sonstiger Dienstleister für die im Immobilienfonds befindlichen Vermögenswerte regelmäßig in Anspruch:

<u>Hausverwaltungen in Österreich:</u>

- PMV Immobilien Management GmbH
- Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
- ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft
- ARWAG Immobilientreuhand GmbH
- Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H
- STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH
- AUREL Immobilien Management GmbH

<u>Hausverwaltungen Deutschland:</u>

- HASPA HanseGrund GmbH, Hamburg
- DRG Deutsche Realitäten GmbH, Frankfurt am Main

<u>Steuerlicher Vertreter Deutschland:</u>

- Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Die hier angeführten Dienstleister sind im Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der KAG für Immobilien sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Entscheidungs- und Handlungsbefugnis beschränkt.

Darüber hinaus werden im Einzelfall sonstige Dienstleistungen Dritter vor allem im Bereich Rechtsberatung, Steuerberatung, bautechnische Beratung (technische Due Diligence-Prüfung) in Anspruch genommen.

8.4. Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter

Die Pflichten der genannten Dienstleistungsanbieter ergeben sich aus den jeweiligen einzelvertraglichen Vereinbarungen.

8.5. Rechte der Anleger

Den Anlegern des Fonds erwachsen aufgrund der Aufgabenübertragung keine unmittelbaren Ansprüche gegenüber den in den unter dem gegenständlichen Punkt 8. genannten sonstigen Dienstleistungsanbieter.

8.6. Interessenkonflikte

Um zu gewährleisten, dass die KAG für Immobilien ihre Dienstleistungen im besten Interesse ihrer Kundeinnen und Kunden erbringt, wurden schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten festgelegt die in der jeweils aktuellen Version auf der Homepage der KAG für Immobilien (www.ersteimmobilien.at) unter folgenden Pfad abgerufen werden können: http://www.ersteimmobilien.at/de/RechtlicheHinweiseStartseite.

Die für die KAG für Immobilien geltende Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten sind auch für auf Dritte übertragene Tätigkeiten und sonstige Dienstleistungsanbieter anwendbar. Es bestehen keine Interessenkonflikte mit Dienstleistern, die nicht aufgelöst werden können. Hinsichtlich der möglichen Interessenkonflikte wird auf die Leitlinien für den Umgang mit Interessenskonflikten verwiesen.

9. Wirtschaftsprüfer (auch: Abschlussprüfer)

PwC Österreich GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien

Nähere Angaben zu den mit der Abschlussprüfung betrauten natürlichen Personen finden Sie im jeweiligen Rechenschaftsbericht, den Sie auch über die Website www.ersteimmobilien.at abrufen können.

Der Abschlussprüfer ist auch der Bankprüfer gemäß §§ 60 ff BWG iVm. § 13 Abs. 2 ImmoInvFG.

Pflichten des Wirtschaftsprüfers des Immobilienfonds

Die Verantwortung des Abschlussprüfers des Immobilienfonds besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem von der KAG für Immobilien vorgelegten Rechenschaftsbericht aufgrund seiner durchgeführten Prüfung.

Die Prüfung ist unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchzuführen und hat sich auf die Einhaltung der einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften wie insbesondere jener des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen sowie auf die Buchführung des Immobilienfonds zu erstrecken. Diese Grundsätze erfordern, dass die Standesregeln eingehalten werden und die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass sich der Abschlussprüfer ein Urteil darüber bilden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Pflichten des Wirtschaftsprüfers (Bankprüfer) der KAG für Immobilien

Die Jahresabschlüsse sind von Abschlussprüfern zu prüfen. Der Abschlussprüfer hat die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses zu prüfen. Die Prüfung hat weiters die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu umfassen.

10. Rechte der Anleger

Rechte der Anleger bestehen im Hinblick auf direkt vom Anleger wahrnehmbare Rechte im Sinne von etwaigen Schadenersatzansprüchen gegenüber der KAG für Immobilien, der Depotbank oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber den Anlegern werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

Die Haftung der Verwahrstelle bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt, es sei denn, es liegt eine gesetzlich zulässige Haftungsbefreiung gemäß § 19 Abs. 13 AIFMG vor.

10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber und Immobilienfonds

10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien

Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der Gesellschaft strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Das zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien abgeschlossene Rechtsverhältnis auf Grundlage der Fondsbestimmungen wird nach überwiegender österreichischer Rechtsauffassung als Auftragsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) qualifiziert. Er verpflichtet die KAG für Immobilien, das im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die KAG für Immobilien hat dabei stets im Interesse der Anteilinhaber vorzugehen.

Die KAG für Immobilien schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters. Die KAG für Immobilien handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilinhaber. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die KAG für Immobilien tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhabern gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Anteilinhaber sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt II, Punkt 11.

10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Gesellschaft als vereinbart. Der für Verbraucher geltende Gerichtsstand bleibt hiervon unberührt.

Hat der Anleger im Inland keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (allgemeiner Gerichtsstand), so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

Verbraucher sind natürliche Personen, die Anteile am Immobilienfonds für Privatzwecke erwerben und für die der Erwerb von Anteilen nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

10.1.3. Durchsetzung von Rechten

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in diesen Immobilienfonds unterliegen österreichischem Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten.

Die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen im Gebiet der Republik Österreich richtet sich danach, in welchem Land das Urteil erlassen wurde.

In Österreich ist die Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 (idgF) über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

Weiters gilt in Österreich die Verordnung Nr. 805/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen (idgF). Im Ursprungsland als gemäß dieser Verordnung als vollstreckbar erklärte Titel werden in Österreich ohne weitere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung vollstreckt.

Darüber hinaus kommen andere europäische Rechtsakte als Grundlage für die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in Österreich in Betracht.

Im Übrigen ist die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Urteile in Österreich in einem Verfahren nach nationalem Recht festzustellen.

10.1.4. Treuhandeigentum

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds stehen im Eigentum der KAG für Immobilien. Sie hält das Eigentum aufgrund des Gesetzes im eigenen Namen, aber zugunsten und auf Rechnung der Anteilinhaber. Die Anteilinhaber erwerben entsprechend der Anzahl ihrer Fondsanteile schuldrechtliche Teilhabe an den im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehenden Vermögenswerten des Immobilienfonds.

10.1.5. Rückgaberecht

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen, wobei diese zum jeweils geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen sind.

Weitere Informationen dazu siehe Abschnitt II Punkt 6.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den Anleger angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu bestimmten Rückgabeterminen. Zwischen der Abgabe der Rückgabeerklärung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen. Die KAG wird die Anleger zeitgerecht gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten mindestens 12 Monate im Voraus informieren.

10.1.6. Informationsrechte

Die Anteilinhaber sind berechtigt, auf ihr Verlangen Informationen über die Anlagegrenzen des Immobilienfonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen von der KAG für Immobilien zu erhalten.

10.2. Hauptmerkmale der Anteile

- **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**

Für den Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der Verwaltungsgesellschaft.

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01:
Diese Tranche wird/wurde für alle Anleger ohne Einschränkung aufgelegt. Es gibt kein Mindest(erst)investitionsvolumen.

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR D01:
Diese Tranche wird/wurde für den Erwerb im Rahmen der individuellen Portfolioverwaltung durch inländische Vermögensverwalter, welche der gleichen Gruppe wie die Verwaltungsgesellschaft angehören, sowie für den Erwerb durch Fonds, die von der Erste Group Bank AG (einschließlich ihrer Zweigniederlassungen/Tochtergesellschaften) verwaltet werden, aufgelegt. Es gibt kein Mindest(erst)investitionsvolumen.

Die Fondswährung ist EUR.

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 je Anteilsgattung 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.

10.2.1. Angaben zu den Immobilien, je Immobilie

Im Rechenschaftsbericht sowie Halbjahresbericht werden folgende Angaben für jede einzelne 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 ausschließlich 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 stehen auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at zum Download zur Verfügung.

10.2.2. 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 angemerkt 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.

10.2.3. 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 Vorschaudaten 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 Ertragserwartung 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 Vorschaudaten sind dem aktuellen Halbjahres- bzw. Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

10.2.4. 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 Börseeinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

Abschnitt II

Angaben über den Immobilienfonds

1. Bezeichnung des Immobilienfonds

ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG;

Übersicht ISINs:

Alle Anleger:
AT0000A08SG7 - ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (A)
AT0000A08SH5 - ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (T)

Ausschließlich für Portfolioverwaltung und Fonds der Erste Group Bank AG:
AT0000A1Z8M2 - ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR D01 (A)
AT0000A1Z8N0 - ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR D01 (T)

Der Immobilienfonds ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF). Demnach unterliegt der Immobilienfonds neben den Bestimmungen des ImmoInvFG auch jenen des AIFMG sowie den weiteren einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften.

Der Immobilienfonds wird in Tranchen geführt. Nähere Ausführungen siehe Abschnitt I. Punkt 10.2..

2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde am 25.03.2008 aufgelegt. Der erste Anteilswert wurde zum 02.05.2008 ermittelt.

Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

3. 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.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur einen allgemeinen Überblick dar. Es kann 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.

3.1.1. Steuerpflichtiger

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

Im Zentrum der nachstehenden Ausführungen steht der sogenannte Steuer**in**länder (zur Definition siehe Punkt 3.2.), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

- Natürliche Person mit Privatvermögen
- Natürliche Personen mit Betriebsvermögen
- Juristische Personen mit Betriebsvermögen (zB AG, GmbH)
- Juristische Personen mit außerbetrieblichen Einkünften aus Kapitalvermögen (Körperschaften öffentlichen Rechts, Gemeinnützige, etc)
- Privatstiftungen

Die Besteuerung von Steuer**aus**ländern wird unter Punkt 3.3. gesondert dargestellt.

3.1.2. 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 **in**ländischen depotführenden Bank deponiert.

Der Anleger hat zwei Möglichkeiten, freiwillig eine Steuererklärung abzugeben (Antragsveranlagung):

Er kann eine Steuererklärung abgeben, wenn seine Tarifbesteuerung günstiger ist als die 27,5%ige KESt (Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge dieser Antragsveranlagung **sämtliche** endbesteuerungsfähigen Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der Tarifbesteuerung keine – auf Ebene des Anlegers anfallende – Werbungskosten (z.B. Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der Hausbank des Anlegers) abgezogen werden können.

Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist die sogenannte Verlustausgleichsoption, die dann sinnvoll ist, wenn der Anleger innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Durch die Verlustausgleichsfunktion können Verluste aus bestimmten Kapitalanlagen mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details sollte sich der Anleger bei seinem Steuerberater informieren. Auf Depotebene erfolgt die Verlustverrechnung automatisch durch die depotführende Bank. Ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) ist bei endbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen nicht möglich.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer **aus**ländischen depotführenden Bank, muss er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

3.1.3. Altanteile versus Neuanteile

Durch die Einführung der sogenannten Vermögenszuwachssteuer ist für den Fall der Veräußerung von Fondsanteilen 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.

3.2. 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.

3.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung bilden (i) der **ausschüttbare Jahresgewinn** des Immobilienfonds sowie (ii) ab Rechnungsjahren, die nach dem 31.12.2018 beginnen, darüber hinaus insbesondere realisierte Wertsteigerungen auf Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünften aus Dividenden.

Der ausschüttbare Jahresgewinn setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- **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.
- **Wertpapier und Liquiditätsgewinnen:** Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Immobilienfonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren).

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

- Gewinne von Personengesellschaften und **aus**ländischen Grundstücks-**Kapital**gesellschaften werden unmittelbar dem Immobilienfonds 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 Immobilienfonds.
- Bei **in**ländischen Grundstücks-**Kapital**gesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Immobilienfonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen grundsätzlich zum Gewinn des Immobilienfonds. Schüttet eine **in**ländische Grundstücks-**Kapital**gesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Immobilienfonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Besitzt der Immobilienfonds Immobilien im Ausland, wird eine Doppelbesteuerung in der Regel 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 Immobilienfonds Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert. Ein im DBA vorgesehener Progressionsvorbehalt kann sich im Regelfall nicht auswirken, weil die Einkünfte des Fonds mit 27,5% „flat tax“ besteuert werden.

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

3.2.2. Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden („Altanteile“), gilt weiterhin die alte Rechtslage. Da die (einjährige) Spekulationsfrist bereits seit 2012 abgelaufen ist, können solche Altanteile von natürlichen Personen steuerfrei verkauft werden.

Neuanteile

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, die nach 2010 erworben wurden („Neuanteile“), fällt seit 1. April 2012 unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs automatisch KESt abgezogen und der Anleger ist daher endbesteuert.

Die „fortgeschriebenen Anschaffungskosten“ (bzw. der „steuerliche Buchwert“) des Anteilscheines soll(en) 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:

Anschaffungskosten

\+ ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)
\- Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)
\- KESt-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds (reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)

Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Immobilienfonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (z.B. 20% der Aufwertungsgewinne).

3.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

3.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

- Hält der Anleger seine Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er mit dem KESt-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er braucht hinsichtlich der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).
- Er kann die Einkünfte aber in seine Einkommensteuererklärung 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 (Verlustausgleichsoption). Ab 2013 erfolgt die Verlustverrechnung auf Depotebene automatisch durch die depotführende Bank.

Hält der Anleger seine Anteile auf einem ausländischen Depot, **muss** er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Es fällt 27,5% Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

Besteuerung der Anteilsveräußerung

Eine Veräußerung von Altanteilen (vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile) ist steuerfrei.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen (ab dem 1.1. 2011 erworbene Anteile) unterliegt der Vermögenszuwachssteuer:

Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KESt, die von der Bank abgezogen und abgeführt wird. Der Anleger ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Einkommensteuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 3.2.3.1. erster Absatz).

Wird der Anteil nicht bei einer inländischen Bank deponiert, muss der Anleger diese Einkünfte in die Einkommensteuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 27,5% besteuert.

3.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

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 genauso besteuert wie bei natürlichen Personen im Privatvermögen:

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 27,5% 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 wenn ein Verlustausgleich erfolgt).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 27,5% Einkommensteuer an.

Besteuerung bei Anteilsveräußerung

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

Bereits laufend versteuerte ag Erträge bzw DBA-steuerbefreite ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

3.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen

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 regulären Körperschaftsteuer (aktueller Satz siehe § 22 Abs 1 bzw Abs 2 KStG) und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

Eine allenfalls 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.

Besteuerung bei Anteilsveräußerung

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

3.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen

Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind nicht steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind beim Verkauf seit 1.4.2012 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KESt-pflichtig. Der KESt-Satz für Körperschaften entspricht dem regulären KöSt-Satz(§ 93 Abs. 1a EStG).

Mit dem KESt-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte seit 1.4.2012 in die Steuererklärung aufnehmen (regulärer KöSt-Satz).

3.2.3.5. Privatstiftung

Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die laufenden Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen (Publikums-)Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt entspricht dem regulären KöSt-Satz ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5%) und wird insoweit auf Ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als die Stiftung KESt-pflichtige Zuwendungen 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.

Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Der Verkauf von Altanteile ist (wegen Ablaufs Spekulationsfrist) seit 1.1.2012 steuerfrei.

Der Verkauf von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig.

Der Veräußerungsgewinn unterliegt immer (unabhängig von der Behaltedauer) der Zwischensteuer in Höhe des regulären KöSt-Satzes und muss in die Steuererkärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KESt einbehalten hat).

3.3. 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 im Wesentlichen vor allem mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

von **österreichischen** Immobilien. Weist der (ausländische) Anleger der inländischen depotführenden Bank seine Ausländereigenschaft nach, so behält diese keine KESt auf die oa Immobilien-Erträge des Fonds ein.

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

- Liquiditätsgewinne (inländische Zinserträge)

Der beschränkten Steuerpflicht und dem KESt-Abzug unterliegen ab 1.1. 2019 darüber hinaus insbesondere im ausschüttungsgleichen Ertrag enthaltene inländische (Stück)zinsen aus Kapitalforderungen, wie insbesondere Bankeinlagen und Anleihen. Von der beschränkten Steuerpflicht ausgenommen sind Anteilinhaber, die (i) keine natürlichen Personen sind, oder (ii) mittels Ansässigkeitsbescheinigung ihre Ansässigkeit in einem Land mit automatischen Informationsaustausch nachweisen. Ebenso ausgenommen sind (Stück)zinsen aus Immobilienfonds mit höchstens 15% zinstragendem Vermögen.Die KESt kommt dann nicht zum Tragen, wenn die Person in einem Land ansässig ist, mit dem ein automatischer Informationsaustausch besteht und wenn eine entsprechende Ansässigkeitserklärung vorgelegt wird.

Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des ausländischen Anlegers den für natürliche Personen geltenden „tariflichen Freibetrag“ von 2.000,00 Euro p.a., so sind diese zu veranlagen und der Anleger hat eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie zB Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Zur aktuellen Körperschaftsteuer (KöSt-Satz) siehe § 22 Abs 1 bzw Abs 2 KStG. Andere Ertragsteuern (wie z.B. eine Gewerbesteuer) fallen in Österreich nicht an.

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

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

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

Kündigung der Verwaltung

Die KAG für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds in den folgenden Fällen kündigen/beenden:

i) mit Bewilligung durch die FMA, Veröffentlichung und unter Einhaltung einer Frist von (zumindest) sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG). Die Anteilinhaber können (vorbehaltlich einer Preisaussetzung) während der jeweils genannten Frist ihre Fondsanteile gegen Auszahlung des Rücknahmepreises zurückgeben.

ii) mit sofortiger Wirkung (Tag der Veröffentlichung) und unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG).

Eine Kündigung gemäß ii) ist während einer Kündigung gemäß i) nicht zulässig.

Andere Beendigungsgründe des Immobilienfonds

i) Übertragung der Verwaltung auf eine andere KAG für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist.

ii) Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber zusätzlich einen Anspruch auf

Anteilsumtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs.

iii) Das Recht der KAG für Immobilien zur Verwaltung des Immobilienfonds erlischt mit dem Wegfall der Konzession für das Immobilien-Investmentgeschäft oder der Zulassung gemäß AIFMG bzw. der Richtlinie 2011/61/EU oder mit dem Beschluss ihrer Auflösung oder mit dem Entzug der Berechtigung.

Endet die Verwaltung durch Wegfall der Konzession, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen eines Monats auf eine andere Verwaltungsgesellschaft 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.

6. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile

6.1. 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.

Abrechnungsstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist der von der Depotbank ermittelte Anteilswert des nächsten Bankarbeitstages zuzüglich des Ausgabeaufschlages, aufgerundet auf den nächsten Cent. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Ermittlung des Anteilswertes.
Die Erteilung der Order hat bis spätestens 15:00 Uhr (am Sitz der Depotbank) zu erfolgen.

6.2. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann

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.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den Anleger angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu bestimmten Rückgabeterminen. Zwischen der Abgabe der Rückgabeerklärung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen. Die KAG wird die Anleger zeitgerecht gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten mindestens 12 Monate im Voraus informieren.

Aussetzung

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

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

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

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist den Anteilinhabern ebenfalls bekannt zu geben.

Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Inwieweit beim einzelnen Anleger für den Erwerb und die Rückgabe von 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 KAG für Immobilien.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Es bestehen keine Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern.

Abrechnungsstichtag

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

Die Erteilung der Order hat bis spätestens 15:00 Uhr (am Sitz der Depotbank) zu erfolgen.

6.3. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

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

Bei Rücknahme der Anteilscheine ist kein Rücknahmeabschlag zu bezahlen.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsetäglich von der Depotbank ermittelt und in einer hinreichend verbreiteten Tages- oder Wirtschaftszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internetseite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft unter www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

6.4. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung

Der **Wert eines Immobilienfondsanteiles** ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträgnisse 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 und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

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

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

Die Bewertung 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.

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

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.

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (=veröffentlichten) Börsenkurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Bei Wertpapieren, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Anteile an einem Investmentfonds gemäß InvFG 2011 (Anteile an OGAW) werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden, mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.

Der Liquidationswert von derivativen Instrumenten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

Bankdarlehen

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden Fixzinskredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungswert (Nominalbetrag) bewertet.

Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente
Der Liquidationswert von derivativen Instrumenten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

Bei der Bewertung von OTC-Derivaten wird auf die Werte zuverlässiger Datenprovider zurückgegriffen.

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

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

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

Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

Bewertung schwer bewertbarer Vermögenswerte gemäß § 17 AIFMG

Immobilien fallen grundsätzlich in die Kategorie der schwer verwertbaren Vermögenswerte, deren Verwertung im Regelfall länger als 12 Monate dauern kann. Die Bewertung der Immobilien erfolgt gemäß § 29 ImmoInvFG.

7. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge

Erträgnisse bei Ausschüttungsanteilscheinen

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (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.

Erträgnisse bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (gem. § 14 ImmoInvFG; Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten werden 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 auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden KESt-Abzugsverpflichtung zu verwenden ist.

8. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zum Beispiel Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (zum Beispiel 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

HINWEIS:

Der Immobilienfonds strebt zu jeder Zeit die Erreichung der Anlageziele an, es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass diese Ziele auch tatsächlich erreicht werden.

Die nachstehende Beschreibung berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des Anlegers und ist hierzu ggf. eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.

8.1. Anlageziele / -politik

Der Immobilienfonds investiert in Ballungszentren innerhalb Österreichs und Deutschlands. 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 Immobilienfonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik bei der bereits entwickelte Objekte sowie Wohnprojekte erworben werden. Neben Werterhaltung und Nachhaltigkeit der Erträge verfügt der Immobilienfonds auch über ein Wertsteigerungspotenzial.

Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits, wobei Investitionen in andere Assetklassen, wie beispielsweise Hotelimmobilien, in einem untergeordneten Ausmaß möglich.

Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristig ausgerichtete und an ökologischen und sozialen Merkmalen orientierte Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien, die den ERSTE Immobilien KAG relevanten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Vorrangig strebt der ERSTE

IMMOBILIENFONDS die Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals „Stadt der kurzen Wege“ an. Zusätzlich werden die Erhöhung der Energieeffizienz und die Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger als ökologische Merkmale angestrebt. Mit diesem Finanzprodukt werden demnach ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Detaillierte Informationen über die ökologischen und sozialen Merkmale des Fonds sind in Anlage 1 enthalten sowie im Dokument Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen zum ERSTE IMMOBILIENFONDS auf der Homepage der KAG in Immobilien unterhttps://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen.

Bei Immobilieninvestitionen werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen („Principal Adverse Impacts“ bzw „PAI“) durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Details hierzu können den Informationen gemäß Art 4 VO (EU) 2019/2088 der Nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungen auf der Homepage der KAG in Immobilien unter https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen entnommen werden.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Dokuments liegen keine zuverlässigen, mit den EU-Kriterien konsistente Daten gängiger Anbieter für die Berechnung des Umfangs der Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten iSd Art 3 der VO (EU) 2020/852 für Investitionen in Immobilien vor. Aus diesem Grund können aktuell keine Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Immobilieninvestitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig iSd der VO (EU) 2020/852 bzw. iSd dort definierten Umweltziele einzustufen sind.

Die KAG in Immobilien berücksichtigt bei der Verwaltung des ERSTE IMMOBILIENFONDS die „Richtlinie Ethische Geldanlagen der Österreichischen Bischofskonferenz und der Ordensgemeinschaften Österreich“, welche auf folgender Website http://www.bischofskonferenz.at unter folgendem Link http://www.bischofskonferenz.at/Richtlinie_Ethische_Geldanlagen.pdf abrufbar ist. Unter Berücksichtigung der angeführten Richtlinie identifiziert und analysiert die KAG in Immobilien im Rahmen des Auswahlprozesses durch kontinuierliche Marktanalyse Unternehmen und Immobilien, die die ethischen und ökologischen Standards der katholischen Kirche (Österreich) erfüllen. Die „Richtlinie Ethische Geldanlagen der Österreichischen Bischofskonferenz und der Ordensgemeinschaften Österreich“ bezieht sich auf folgende Handlungsfelder: Governance, Globale Gerechtigkeit und Welternährung, Arbeit, Lebensschutz, Sexualethik und Fortpflanzungsmedizin, Sucht, Krieg und Rüstung, Individuelle Gewalt, Biodiversität, Klimaschutz, Landwirtschaft, Ökologische Einzelprobleme, Tiere.

8.2. Veräußerung und Belastung von Immobilien

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Prospekts sind unter „Immobilien“ sämtliche in Artikel 3 der Fondsbestimmungen unter der Überschrift „Immobilien“ angeführten Vermögenswerte bzw. Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß Artikel 4 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.

9. Beschreibung der Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann

Der Immobilienfonds kann seine Anlagestrategie und / oder seine Anlagepolitik durch eine Änderung des vorliegenden Dokumentes sowie gegebenenfalls durch eine Änderung der Fondsbestimmungen (unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen) ändern.

10. Risikomanagement

10.1. Beschreibung Risikomanagement

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

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

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

Quantitative Risikolimits sind in Artikel 3 der Fondbestimmungen im Rahmen der Veranlagungsziele und –grundsätze des Immobilienfonds festgelegt.

Die Überprüfung der Risikolimits wird ebenfalls durch die Risikomanagement-Verfahren gewährleistet.

10.2. Hebelfinanzierung

a) Berechnung Hebelfinanzierung

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

Die Hebelkraft des Immobilienfonds ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des Immobilienfonds und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist.

- AIF-Bruttomethode

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines Immobilienfonds, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei Netting- und Hedgingvereinbarungen bei der Bruttomethode unberücksichtigt bleiben.

Die Details zur Berechnung sind Art 7, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

- AIF-Commitment-Methode

Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist gleichfalls definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines Immobilienfonds, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei allerdings bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

Positionen in derivativen Finanzinstrumenten, welche für den Immobilienfonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Details zur Berechnung sind Art 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

b) Höchstmaß Hebelfinanzierung

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

Dem Immobilienfonds ist es gestattet, kurzfristige Fremdfinanzierungen iHv bis zu 10% des Nettoinventarwertes (Fondsvermögens) aufzunehmen. Dem Immobilienfonds ist es gestattet, Hebelfinanzierungen iHv bis zu 50% der Summe der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände gem. § 21 ImmoInvFG aufzunehmen, etwa vorhandene kurzfristige Fremdfinanzierungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des ImmoInvFG (v.a. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG).

10.3. Liquiditätsrisikomanagement

Die KAG für Immobilien wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Immobilienfonds an:

Die KAG für Immobilien hat Grundsätze für die Festlegung, Umsetzung und Aufrechterhaltung angemessener Grundsätze für das Risikomanagement erarbeitet. Es ist eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Immobilienfonds wesentlich sind und denen der Immobilienfonds unterliegt, ermittelt, misst, steuert und überwacht.

Ein Teil dieser Risiken ist das Liquiditätsrisiko. Zur Einschätzung und Bewertung von Liquiditätsrisiken und Definition von Limits sind Verfahren festgelegt, die dafür sorgen, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien laufend über angemessene Kenntnisse in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt. Folgende Risikofaktoren werden herangezogen:

- Liquiditätsrisiko
  - Entwicklung Anteilsscheinverkäufe
  - Entwicklung Anteilsscheinrücknahmen
  - Entwicklung der Erträge
  - Entwicklung der Kosten / Zahlungsverpflichtungen
- Marktliquiditätsrisiko
  - Liquidierbarkeit der Objekte

Für den Immobilienfonds werden die Auswirkungen von verschiedenen Liquiditätsstress-Szenarien erhoben und analysiert.

Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Abschnitt II Punkt 6. dieses Dokuments beschrieben.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die nachfolgend dargestellt sind.

Höchstliquidität

Die KAG 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 OGAW gemäß § 2 InvFG 2011 oder an Spezialfonds gemäß § 163 InvFG 2011, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Mindestliquidität

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

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die 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.

10.4. Kurzfristige Kreditaufnahme

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

10.5. 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

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.

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

Nicht anwendbar.

Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

10.6. Risikoprofil des Immobilienfonds

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Risikohinweisen um eine beispielhafte Beschreibung des jeweiligen Risikos handelt, die eine persönliche fachgerechte Anlageberatung nicht ersetzen kann.

Die Vermögensgegenstände, in die die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds investiert, enthalten neben Ertragschancen auch Risiken. Veräußert der Anleger Fondsanteile zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den Immobilienfonds investierte Geld nicht vollständig zurück. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht somit nicht.

Die erwähnten Risiken können sich in unterschiedlicher Intensität auf den Immobilienfonds auswirken.

Mit der Veranlagung in Immobilienfonds können grundsätzlich folgende Risiken verbunden sein:

- **Marktrisiko**

Das Marktrisiko ist der potenzielle Verlust aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter.

Risiko beim Immobilienvermögen
Die Kursentwicklung des Immobilienfonds hängt hinsichtlich des Immobilienvermögens von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab, die unter anderem von der allgemeinen Lage der Wirtschaft in den jeweiligen Ländern, aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien in diesem Markt beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Immobilienmärkte kommt es zu einer Veränderung der Verkehrswerte der Immobilien, die sich direkt auf den Wert des Immobilienfonds auswirken. Sollten Standorte von Elementarereignissen oder Kriegs- oder Terrorakten betroffen sein, kann eine Immobilie – ohne selbst von diesem Ereignis getroffen zu werden – wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist.

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. Wertpapiere enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerungen auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen eintreten.

Insbesondere in Zeiten, in denen aufgrund von Finanzkrisen sowie eines allgemeinen Vertrauensverlustes Liquiditätsengpässe der Marktteilnehmer bestehen, kann die Kursbildung bestimmter Wertpapiere und sonstiger Finanzinstrumente auf Kapitalmärkten eingeschränkt und die Bewertung im Immobilienfonds erschwert sein. Werden in derartigen Zeiten vom Publikum gleichzeitig größere Anteilsrückgaben getätigt, kann das Fondsmanagement zur Aufrechterhaltung der Gesamtliquidität des Immobilienfonds gezwungen sein, Veräußerungsgeschäfte von Wertpapieren zu Kursen zu tätigen, die von den tatsächlichen Bewertungskursen abweichen.

- **Zinsänderungsrisiko**

Risiko bei Liquiditätsanlagen

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 oder eines Geldmarktinstrumentes 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 bzw. Geldmarktinstrumente. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren bzw. Geldmarktinstrumente 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.

Risiko bei Fremd- bzw. Hebelfinanzierung

Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen bieten die Möglichkeit, den Investitionsgrad bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital zu erhöhen und folglich auch die auf das Eigenkapital erzielte Rendite. Man spricht dann vom sogenannten Hebeleffekt. Dieser Hebeleffekt kann jedoch auch gegenteilig wirken, wenn nämlich die für die Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen zu bezahlenden Zinsen steigen.

- **Kreditrisiko bzw. Emittentenrisiko**

Damit wird das Risiko bezeichnet, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller bzw. Kreditinstitute auf den Kurs eines Wertpapiers bzw. den Wert einer Bankeinlage aus.

Auch bei sorgfältigster Auswahl kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall der jeweiligen Aussteller bzw. Kreditinstitute eintreten.

- **Erfüllungsrisiko bzw. Kontrahentenrisiko (Ausfallsrisiko der Gegenpartei)**

Risiko bei Liquiditätsanlagen

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.

Vor allem beim Erwerb von nicht notierten Finanzprodukten oder bei deren Abwicklung über eine Transferstelle besteht das Risiko, dass ein abgeschlossenes Geschäft nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht zahlt oder liefert, oder dass Verluste aufgrund von Fehlern im operationalen Bereich im Rahmen der Abwicklung eines Geschäftes auftreten können.

- **Bonitätsrisiko**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass Mietzahlungen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer erfolgen.

Risiko beim Immobilienvermögen

Auch wenn die Bonität der Mieter vor Erwerb einer Immobilie oder der Neuvermietung geprüft wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Änderungen während der Laufzeit eines Mietvertrages kommt, und der Mieter verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder zahlungsunfähig wird.

- **Risiko von Leerständen**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass nach dem Auslaufen oder der Kündigung eines Mietvertrages eine übergangslose Weitervermietung nicht möglich ist und es für die Zeit von Leerständen zu Mietausfällen kommt.

Risiko beim Immobilienvermögen

Diese Risiken liegen speziell im Immobilienbesitz. Mietverträge werden zumeist über eine bestimmte Dauer abgeschlossen bzw. hat der Mieter möglicherweise während der Dauer eines Mietvertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In den meisten Fällen kann eine leer stehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit eines Leerstandes bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommt.

- **Liquiditätsrisiko**

Risiko beim Immobilienvermögen

Ein Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich ein längerfristiger Prozess. Es können daher bei der Beschaffung von liquiden Mitteln durch die Veräußerung von Immobilien Verzögerungen auftreten, v.a. wenn im Interesse der Anleger der bestmöglichste Preis erzielt werden soll.

Auch beim Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften ist zu bedenken, dass es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen kann.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Anlage in Aktien und Schuldverschreibungen erwirbt die KAG für Immobilien für den 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 nicht veräußern zu können. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen.

Im Fall von Engpässen hinsichtlich der Liquidität kann es zur Aussetzung der Rücknahme kommen (vgl. Risiko der Aussetzung der Rücknahme).

Die Verwaltungsgesellschaft darf Wertpapiere erwerben, die an einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang zu den Fondsbestimmungen genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

- **Risiko der Aussetzung der Rücknahme**

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile verlangen. Die KAG für Immobilien kann jedoch die Rücknahme der Anteile bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände (z.B. einem Engpass bei liquiden Mitteln) vorübergehend aussetzen, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

- **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 Immobilienfonds 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.

- **Verwahrrisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds ist ein Verlustrisiko verbunden, das etwa durch Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers verursacht werden kann.

Organismen für gemeinsame Anlagen, in die der Immobilienfonds als Zielfonds veranlagt, bzw. die Vermögensgegenständen in die diese Zielfonds veranlagen, können einem erhöhten Verwahrrisiko unterliegen.

- **Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko**

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

- **Werterhaltungsrisiko (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder Altlasten)**

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind.

Risiko beim Immobilienvermögen

Immobilien sind Elementarereignissen, wie Überschwemmungen, Erdbeben, Feuer oder Sturm ausgesetzt. Für Immobilien, speziell in Ballungsräumen, bestehen möglicherweise auch Kriegs- und Terrorrisiken. Die Immobilien sind gegen diese Risiken international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und diese wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheinen.

Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten) werden insbesondere beim Erwerb der Immobilien sorgfältig geprüft. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Immobilienfonds entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige Prüfung des Objekts bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen.

- **Performancerisiko**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als im Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht

zugesagt werden, außer im Fall einer Garantiegewährung durch eine dritte Partei. Wenn es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte kommen kann, erhöht das auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen. Bei Veräußerung einer Immobilie können darüber hinaus auch bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder Dritter entstehen, für die der Immobilienfonds haftet.

- **Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

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

- **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.

- **Kapitalrisiko („Kapital“ iSv. NAV/ Substanzwert und Asset Value des Immobilienfonds)**

Das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds kann vor allem dadurch bedingt sein, dass es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte bzw. zu Bewertungsverlusten kommen kann. Dies erfasst auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

- **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.

Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilinhaber sowohl in Bezug auf das rechtliche Rahmenwerk als auch die steuerliche Behandlung gesetzlichen Bestimmungen, die Änderungen unterworfen sein können.

- **Länder- oder Transferrisiko**

Vom Länderrisiko spricht man, wenn ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft seines Sitzlandes Leistungen nicht fristgerecht oder überhaupt nicht erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die der Immobilienfonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

- **Operationelles Risiko**

Es besteht ein Verlustrisiko für den Immobilienfonds, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KAG für Immobilien oder aus externen Ereignissen resultiert und das Rechts- und Dokumentationsrisiken sowie Risiken, die aus den für den Immobilienfonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt.

Immobilienfonds, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

- **Risiko bei derivativen Instrumenten**

Die KAG für Immobilien darf im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für einen Immobilienfonds derivative Instrumente zur Absicherung erwerben, sofern die betreffenden Geschäfte in den Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehen sind.

Mit derivativen Instrumenten können Risiken verbunden sein, wie folgt:

a) Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.

b) Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen.

c) Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.

d) Das Verlustrisiko kann sich erhöhen, wenn die Verpflichtung aus derartigen Geschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung lautet.

Bei Geschäften mit OTC-Derivaten können folgende zusätzliche Risiken auftreten:

a) Probleme bei der Veräußerung der am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente an Dritte, da bei diesen ein organisierter Markt fehlt; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

b) der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäftes kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko);

➢ **Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral-Risiko)**

Werden dem Immobilienfonds durch Dritte Sicherheiten gestellt, unterliegen diese den typischerweise mit ihnen verbundenen Anlagerisiken.

➢ **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich in unterschiedlicher Weise direkt oder indirekt auf die verwalteten Vermögenswerte auswirken. So können diese Auswirkungen auf das Markt-, Kredit-, Liquiditäts- bzw Gegenparteiausfallrisiko haben, sich über Klimarisiken direkt auf die Investitionen auswirken oder als operationelle Risiken vor allem in Form von Rechts- und Reputationsrisiken auftreten. Es wurden daher Verfahren implementiert, um relevante Nachhaltigkeitsrisiken für den ERSTE IMMOBILIENFONS zu identifizieren und in weiterer Folge innerhalb der bestehenden bzw durch die Implementierung neuer Methoden zum Risikomanagement zu messen, bewerten, steuern, überwachen und begrenzen.

Die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei für den ERSTE IMMOBILIENFONDS getroffenen Investitionsentscheidungen erfolgt insbesondere durch die im Folgenden skizzierten Maßnahmen:

- Nachhaltigkeitsscoring / -rating: Mögliche für Immobilieninvestments relevante Nachhaltigkeitsrisiken sind teilweise in die Kriteriendefinition des intern in verwendeten Nachhaltigkeitsscorings / -ratings eingeflossen. Hierbei werden unterschiedliche Einflussfaktoren (z.B. eingesetzte Materialien, Ressourcen- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Mobilität, soziale Infrastruktur, etc.) sowohl vor dem Ankauf als auch im laufenden Betrieb für die im Fonds befindlichen Immobilien ermittelt, bewertet und dokumentiert.

- Prozesse zur Prüfung der Eignung von Immobilieninvestments: Im Rahmen der Prüfung der Eignung von Immobilieninvestments werden Nachhaltigkeitsrisiken (v.a. physische Klimarisiken) auf Basis öffentlich verfügbarer Datenquellen (u.a. durch die Nutzung externer Datenbanken z.B. HORA-Daten) identifiziert sowie falls erforderlich durch die Ergreifung von geeigneten Anpassungslösungen gesteuert bzw. begrenzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass mögliche physische Klimarisiken bereits in die Prüfung der Eignung eines Immobilieninvestments miteinbezogen werden.

  Weiters ist in Bezug auf Investitionen in Immobilienobjekte in der internen Anlagestrategie des Fonds festgelegt, dass bestimmte Nachhaltigkeitskriterien verpflichtend einzuhalten sind (ESG-Toolbox-Immobilien). Dies umfasst verschiedene Vorgaben u.a. zur Nutzungsart der im Fonds befindlichen Immobilien, Principal Adverse Impact (PAI), das Erfordernis ausgewählter international anerkannter Zertifizierungen für Immobilieninvestments. Die Einhaltung der Vorgaben der aus der ESG-Toolbox-Immobilein für den ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewählten Kriterien wird bereits bei der Prüfung der Eignung von Immobilieninvestments durch Risikomanagement entsprechend überprüft.

- Integration: Durch die Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits im Auswahlprozess von Investitionen wird einerseits das Risikoprofil des ERSTE IMMOBILIENFONDS durch eine geringere Gewichtung nicht oder weniger nachhaltigen Anlagen im Portfolio verbessert und andererseits sichergestellt, dass ein aktiver Beitrag zur Vermeidung von sozialen und ökologischen Problemen geleistet wird.

- Ausschlusskriterien: Die KAG in Immobilien hat Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments in Bezug auf die Nutzungsart definiert. So dürfen durch den ERSTE IMMOBILIENFONDS keine Industrieanlagen oder Lagerhallen und auch keine Immobilien die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen erworben bzw. gehalten werden.

Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite:

Bei den Investments des ERSTE IMMOBILIENFONDS können Nachhaltigkeitsrisken in der Ausgestaltung von physischen und transitorischen Risken vor allem in einer längerfristigen Betrachtung einen negativen Einfluss auf deren Wertenwicklung und damit auf die Rendite des Fonds haben. Diese Risiken könnten sich unter anderem durch Schäden an Gebäuden, hohe Versicherungskosten, erhöhte Baustoff- bzw. Energiepreise, höhere Betriebskosten aufgrund von möglichen CO2-Steuern bzw. Kosten für erforderliche Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen verwirklichen. Die KAG in Immobilien vertritt jedoch die Meinung, dass eine frühe Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken deren Eintreten abmildern bzw. gänzlich vermeiden kann.

Es ist auch möglich, dass die aktive Steuerung von Nachhaltigkeitsaspekten (u.a. durch Reduktion von CO_2, Verbesserung von Ressourcen- und Abfallmanagement, Integration von sozialen Aspekten) mittel- und langfristig einen positiven Einfluss auf die Rendite haben kann. Dies erfolgt durch die langfristige und zukunftsorientierte Ausrichtung des Immobilienportfolios im Sinne der Vorwegnahme zukünftig gestiegener Ansprüche an Staaten, Unternehmen bzw. nachhaltig erbaute und verwaltete Immobilien, was einen nachhaltigen Ertrag erzielen und damit die Rendite positiv beeinflussen kann. Eine diesbezügliche Zusage/Garantie kann allerdings nicht abgegeben werden. Umgekehrt ist es natürlich auch möglich, dass durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien in bestimmten Marktphasen ein abweichender Performance-Verlauf zu anderen Finanzprodukten zu sehen ist und damit eine niedrigere Rendite erwirtschaftet wird.

11. Methode, Höhe und Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.

Total Expense Ratio (TER):.....0,94%[3]

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, ausgenommen sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Belastung sowie der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen. Die TER ist anhand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichts zu berechnen. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den Bestimmungen im Anhang Pkt. I.

Kosten, die mit einem bestimmten Prozentsatz im Verhältnis zum Wert des Fondsvermögens verrechnet werden:

Verwaltungsgebühr der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien:..... bis zu 0,85 %p.a.

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (A+T):
Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von **bis zu 0,85 %** des Tranchenvermögens, die täglich abgegrenzt wird und aufgrund der von der Gebührenabgrenzung bereinigten Monatsendwerte errechnet wird.

ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR D01 (A+T):
Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von **bis zu 0,35 %** des Tranchenvermögens, die täglich abgegrenzt wird und aufgrund der von der Gebührenabgrenzung bereinigten Monatsendwerte errechnet wird.

Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten und Fremdmanagerleistungen ab. Es existieren keine Fee-Sharing Agreements oder Soft Commissions.

[3] per 30.04.2024 Die TER früherer Geschäftsjahre sind auf www.ersteimmobilien.at abrufbar.

Aufwendungen für die Depotbank:..... bis zu 0,1% p.a.

Kosten, die nicht in der TER enthalten sind, inklusive der Transaktionskosten:

Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Immobilien, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis.....bis zu 1 %

für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen, von den Kosten der Baumaßnahmen……..bis zu 2 %

11.1. Aufwendungen

Sonstige Kosten

Für den Immobilienfonds werden im Rahmen der Verwaltung des Immobilienfonds selbst und der Immobilien weitere Aufwendungen getätigt. Diese Kosten fallen unregelmäßig in Höhe des jeweils notwendigen Ausmaßes an und werden dem Immobilienfonds meistens im Entstehungszeitpunkt zu 100 % angelastet.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Aufwendungen (einschließlich Steuern). Die einzelnen Positionen sind **betragsmäßig im aktuellen Rechenschaftsbericht im Kapitel „Entwicklung des Fonds“ im Abschnitt „Fondsergebnis“** aufgelistet.

- **Fremdkapitalkosten**, die durch die Kreditaufnahme auf Kosten des Immobilienfonds entstehen sowie Liquiditätsbereitstellungs- und Besicherungskosten.
- Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten inkl. Steuern und Gebühren sowie Kosten der Neuvermietung), die für den Liegenschaftseigentümer anfallen und nicht auf die Mieter übergewälzt werden können.
- **Kosten für Steuerberater, Buchhalter oder Rechtsberatungs- und verfolgungskosten** (inkl. Steuern und Gebühren) im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilien.
- **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**. Diese Nebenkosten werden bei der Anschaffung einer Immobilie bzw. bei einer Projektentwicklung ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltedauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anleger dient.
- **Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten**.
- **Ertragssteuern**, wie Körperschaftsteuer
- **Sachverständigenkosten**. Dabei handelt es sich um die Kosten für die Bewertung der Immobilien durch geeignete Sachverständige.
- **Kosten für Pflichtveröffentlichungen und die Erstellung des Rechenschaftsberichts**.
- **Depot- und Kontogebühren**
- **Prüfungskosten, einschließlich damit verbundener Beratungs- und Abschlusskosten**.
- **Kosten für Leistungen externer Datenprovider** (z.B. für die Ermittlung bzw. Berechnung von im Basisinformationsblatt (BIB) auszuweisenden Transaktionskosten)
- Weiters können Kosten, die sich aus **aufsichtsrechtlichen Meldepflichten** ergeben, dem Immobilienfonds verrechnet werden.

HINWEIS ZU DEN KOSTEN-HÖCHSTBETRÄGEN:
Die unter Punkt 11 Höchstwerte entsprechen den Einschätzungen der KAG für Immobilien zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments.

12. Nettoinventarwert (NAV) des Immobilienfonds

Der NAV sowie der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsetäglich von der Depotbank ermittelt. Die Information über den jüngsten Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsetäglich in einer österreichischen Tageszeitung sowie unter www.ersteimmobilien.at veröffentlicht. Anfragen hierzu richten Sie bitte an service@ersteimmobilien.at.

13. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Durchschnittliche Kalenderjahresperformance (Stichtag: 31.12.2024):

% p.a.	Seit Auflage	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
ERSTE IMMOBILIENFONDS	2,47%	1,64%	1,89%	1,98%

Die Angaben beziehen sich auf die Wertentwicklung des Immobilienfonds bis zum 31.12.2024. Die Wertentwicklung ab dem 01.01.2025 bzw. die aktuellen Werte sind auf www.ersteimmobilien.at abrufbar.

Wien, am 31.03.2025

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl e.h.
Geschäftsführer (CEO)

Manfred Lentner e.h.
Geschäftsführer

ANHANG

- Anlage 1: Vorvertragliche Offenlegung Nachhaltigkeit

- Anlage 2: Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen).

- Anlage 3: Liste der an Dritte delegierten Tätigkeiten

- Anlage 4: Liste der Immobilienbewerter

Anlage 1 Vorvertragliche Offenlegung zu Nachhaltigkeit

Anlage 1 Vorvertragliche Offenlegung Nachhaltigkeit
Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten
Name des Produkts: ERSTE IMMOBILIENFONDS

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

O **Ja**
- O Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%
  - O in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - O in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- O Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

X **Nein**
- O Es werden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von _% des Fondsvermögens an nachhaltigen Investitionen.
  - O mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - O mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als nicht ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - O mit einem sozialen Ziel
- X Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Die von der ERSTE Immobilien KAG durch Investitionen im ERSTE IMMOBILIENFONDS (in der Folge „EIF“ genannt) verfolgten **sozialen Merkmale** iZm Investitionen in *Immobilien* gestalten sich wie folgt:

- Stadt der kurzen Wege: In Bezug auf die Stadt der kurzen Wege, hat die ERSTE Immobilien KAG keinen Einfluss auf Stadtplanung, zielt jedoch durch sorgfältige Auswahl zu erwerbender bzw. zu errichtender Objekte darauf ab, die Verfügbarkeit täglicher Grundversorgung und/oder sozialer Infrastruktur für Mieter:innen ihrer Objekte zu optimieren. Dies erleichtert Mieter:innen den Zugang zu vorgenannten Einrichtungen auch ohne Auto, welches einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen kann. Weiters kann die Nutzung dieser Einrichtungen im Umfeld der Wohnung der Mieter:innen auch einen Faktor in der sozialen Interaktion darstellen (zB Nutzung desselben Kindergartens durch Kinder der Mieter:innen) und u.U. als Katalysator sozialer Beziehungen im Objekt dienen. Dies soll wiederum die Zufriedenheit und das soziale Wohlbefinden der Mieter:innen eines Objekts fördern.

Die von der ERSTE Immobilien KAG durch Investitionen im EIF verfolgten **ökologischen Merkmale** iZm Investitionen in *Immobilien* gestalten sich wie folgt:

- Stadt der kurzen Wege: Berücksichtigung der Wege zu wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen, um deren Erreichbarkeit ohne Privatkraftfahrzeug zu ermöglichen und somit möglichst zur Reduktion von CO_2 Ausstoß für Wege des täglichen Bedarfs beizutragen.
- Reduktion der CO_2 Intensität, durch hinwirken auf die Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilien sowohl im Ankauf als auch im Bestand. Letzteres soweit im Rahmen des wirtschaftlichen Interesses der Anleger:innen darstellbar.

- Hinwirken auf Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger in Zusammenhang mit Strom bzw. Heizung am Standort des Objekts.

Implizit ergibt sich durch die beschriebenen Merkmale auch das Bestreben, den CO_2-Ausstoß in Zusammenhang mit Immobilien so weit wie möglich zu verbessern.

Der EIF investiert Liquidität nicht in Form von Wertpapieren, sondern hält diese in Form von Bankkonten und Termingeldern, für welche die ökologischen und sozialen Merkmale keine Anwendung finden.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Die ERSTE Immobilien KAG verwendet die folgenden Methoden im EIF, mit denen gemessen wird, inwieweit die mit diesen beworbenen sozialen oder ökologischen Merkmale erfüllt werden.

Ankaufscheckliste: Vor der Durchführung einer Investitionsentscheidung wird durch die verantwortliche Abteilung mittels Checkliste sichergestellt, dass Investitionen, welche für den EIF erworben werden, den Kriterien gemäß ESG-Toolbox-Immobilien entsprechen.

Assessment Stadt der kurzen Wege: Es wird ein Assessment für jede Bestandsimmobilie sowie vor jedem Ankauf durchgeführt. Es erfolgt eine Bewertung und es müssen hier eine Mindestanzahl an vordefinierten Kategorien beurteilt werden. Die Einhaltung des Kriteriums wird intern dokumentiert und entsprechend den oben beschrieben Prozessen überwacht.

Self-Check: Anhand des jährlich durchgeführten Self-Checks kann eruiert werden, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio Klima-Ziele und ESG-Kriterien erfüllt. Eine Vergleichbarkeit innerhalb einer Peer-Group sind weitere zentrale Bestandteile des Self-Checks

Nachhaltigkeitsscoring und -rating: Jede Immobilie erhält ein individuelles, internes Rating, das im Rahmen weiterer Analysen verwendet wird und letztendlich nach Aufbereitung in Reports Eingang findet. Es wird regelmäßig evaluiert, ob Immobilieninvestitionen im EIF eine sehr gute bis durchschnittliche Bewertung gem. internen Nachhaltigkeitsscoring (Ankauf) bzw. -rating (Bestand) aufweisen.

Energieeffizienz: Im Rahmen von zukunftsfit-Checks wird eruiert, ob ausgewählte Objekte zertifiziert werden können, das Heizsystem zukunftsfit, und ob eine Installation von PV-Anlagen möglich ist. Darüber hinaus werden ausgewählte Immobilien in Bezug auf sommerliche Überwärmung und der Möglichkeit der Implementierung von E-Ladestationen gescreent.

Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, den ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt in der Investmentstrategie dieses Immobilienfonds die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impact, „PAI“).

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Es werden die wichtigsten, für die Investitionen Immobilien des ERSTE IMMOBILIENFONDS anwendbaren nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - “PAI”) aus Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 wie folgt berücksichtigt.

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

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt durch die Anwendung sozialer und ökologischer Ausschlusskriterien. Diese sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen | ERSTE Immobilien KAG abrufbar.

Die Berücksichtigung der PAI im Bereich Immobilien erfolgt insbesondere durch:

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

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

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

Dies führt zu einer Reduktion der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) der Investitionen des EIF.

Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinigten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Der EIF investiert nicht in Wertpapiere und somit nicht in Unternehmen, weshalb die Einhaltung der *OECD Guidelines for Multinational Enterprises* und der *UN Guiding Principles on Business and Human Rights* bei der Veranlagung nicht anwendbar sind.

Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

O Nein
X Ja

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt in der Investmentstrategie des EIF, wie oben ausgeführt, PAI.

Die PAI-Indikatoren und die aus der PAI-Berücksichtigung resultierenden Kennzahlen sind für die Berichtszeiträume mit spätestens 30.06.2024 jährlich dem Dokument „Informationen gemäß Art 4 VO (EU) 2019/2088“ auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG zu entnehmen.
Die Berücksichtigung der PAI erfolgt grundsätzlich nicht mittels quantitativer Vorgaben, sondern durch die strukturierte Einbeziehung der jeweiligen Kriterien in die Nachhaltigkeitsanalyse im Rahmen des Investmentprozesses des Immobilienfonds.

Die wichtigsten PAI des Immobilienfonds werden durch mehrere Bestandteile des Investmentprozesses berücksichtigt.

Dabei werden unter anderem die folgenden Maßnahmen gesetzt:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien:
  Durch den Fonds dürfen keine Industrieanlagen oder Lagerhallen und auch keine Immobilien die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen erworben bzw. gehalten werden.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz:
  Es wird eine Erhöhung der Energieeffizienz der Objekte (Ankauf sowie durch Sanierung im Bestand soweit im wirtschaftlichen Interessen der Anleger:innen vertretbar) angestrebt, um so eine Reduktion der CO2 Intensität der Immobilien zu erwirken.
- Abfallerzeugung im Betrieb
  Im Immobilienbereich wird im Bereich der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren die Abfallsammlung und -trennung durch die Investition in Gebäude mit Einrichtungen zur Abfallsortierung und Abfallentsorgung berücksichtigt.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Der EIF verfolgt eine langfristig ausgerichtete sowie an ökologischen und sozialen Merkmalen orientierte Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien, die den relevanten Kriterien der internen ESG-Toolbox-Immobilien entsprechen.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?

Um sicherzustellen, dass die innerhalb des EIF befindlichen Immobilien die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale erfüllen, greift die ERSTE Immobilien KAG mit Hilfe der internen ESG-Toolbox für Immobilien auf die im folgenden beschriebenen Kriterien zurück:

Nutzungsart
Eine langfristige Nutzungsdauer der Immobilie ist im Hinblick auf nachhaltigen Werterhalt und die Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen eine Bedingung für den Ankauf. Hierbei wurden Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments in Bezug auf die Nutzungsart definiert. So dürfen durch den EIF keine Industrieanlagen oder Lagerhallen und auch keine Immobilien die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen erworben bzw. gehalten werden. Durch die Schaffung von Wohnraum und sozialer Infrastruktur im Gebäude selbst wird sowohl das nähere Umfeld als auch der Standort aufgewertet. Die gezielte Ansiedelung von Versorgungseinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur (Kindergarten, Ärzte, Supermarkt, etc.) ist daher ein über das Ausschlusskriterium hinausgehendes positives Auswahlkriterium für den Ankauf im EIF.

Nachhaltigkeitsscoring
Es werden alle Immobilien des EIF im Rahmen des Ankaufs einem Nachhaltigkeitsscoring unterzogen. Bei einem Nachhaltigkeitsscoring handelt es sich um ein Verfahren zur Beurteilung von Immobilienprojekten und -objekten in Bezug auf ihre Leistung bezüglich vorab bestimmter umweltbezogener, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeitskriterien (u.a. Materialien, Ressource- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Soziale Infrastruktur). Darüber bietet es die Möglichkeit, das Nachhaltigkeitsengagement zu stärken und Nachhaltigkeitsrisiken in diesem Bereich besser einschätzen zu können. Ziel des Nachhaltigkeitsscorings ist es, eine Verbesserung in Bezug auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte der Immobilie zu erzielen sowie deren Transparenz zu erhöhen. Die ERSTE Immobilien KAG erwirbt für den EIF ausschließlich Immobilien, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsscoring als investierbar klassifiziert wurden.

Nachhaltigkeits-Zertifizierung Immobilien
Beim Ankauf neuer Immobilienobjekte soll für diese zumindest der klima**aktiv** bronze, ÖGNB beziehungsweise DGNB bzw. ÖGNI silber Standard erfüllt sein. Hierbei spielt auch die Energieeffizienz eine zentrale Rolle. So sind in Bezug auf Immobilien ein niedriger Energiebedarf, geringe CO_2-

Emissionen und ein geringerer Primärenergieeinsatz als in Standardbauten für das Erreichen der hohen klima**aktiv,** ÖGNB und DGNB-Zertifizierungssystem ua der ÖGNI maßgeblich. Innovative Effizienztechnologien wie Energieflexibilität und -speicher, PV-Erträge und Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Wirtschaftlichkeit werden u.a. in der jeweiligen Zertifizierung bewertet.

Neben den in der ESG-Toolbox-Immobilien beschriebenen Kriterien sind die folgenden Kriterien für Immobilien relevant:

Kriterium Stadt der kurzen Wege
Dieses Kriterium dient im EIF der Umsetzung des definierten ökologischen und sozialen Merkmals. Ziel ist es, die im Alltag erforderliche Nutzung von Privatkraftfahrzeugen auf ein Minimum zu reduzieren und somit den durch die Mieter:innen im Alltag generierten CO_2 Ausstoß durch erforderliche Wege des täglichen Bedarfs so weit als möglich hintanzuhalten. Dies soll durch die Analyse des Standorts einer Immobilie erzielt werden.

Dazu wird im Ankauf die Erreichbarkeit der folgenden Versorgungseinrichtungen ohne erforderliche Nutzung eines Privat-KfZs analysiert:

- Einrichtungen der tägliche Grundversorgung: Supermarkt, Bäckerei, Gastronomie
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen inkl. Schulen, Einrichtungen der medizinischen Versorgung inkl. Arztpraxis

Es wird dabei analysiert und durch Umsetzung in der Ankaufscheckliste des EIF sichergestellt, dass nur solche Immobilien angekauft werden, in deren unmittelbarer Umgebung sich mindestens zwei Einrichtungen aus der ersten oben benannten Gruppe (tägliche Grundversorgung) oder zumindest eine Einrichtung aus beiden Gruppen befinden. Unmittelbare Umgebung ist so definiert, dass der Weg zu dieser Einrichtung im Alltag von einer Person auch ohne Privat-KfZ zu bewältigen ist und somit auf maximal 1.000 Meter Luftlinie festgelegt. Das Maximalmaß der genannten Entfernung darf dabei nicht durch unüberwindbare Barrieren (z.B. Autobahn, Bahntrasse, Fluss, gesperrte Grundstücke) beeinflusst sein.

Dieses Kriterium wird nicht nur bei Ankauf, sondern auch für die bereits im Bestand befindlichen Objekte einmal im Jahr analysiert und die Anzahl der dieses Kriterium erfüllenden Immobilien im Portfolio des EIF errechnet.

Alle erworbenen Immobilieninvestments müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den EIF die zuvor angeführten Kriterien berücksichtigen. Hierdurch kann eine Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits in der Immobilienselektion positiv beeinflusst werden.

Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?

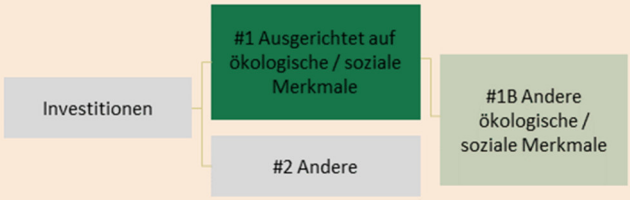
Beim Ankauf neuer Immobilienobjekte soll zumindest der klima**aktiv** bronze, ÖGNB beziehungsweise DGNB-Zertifizierungssystem ua der ÖGNI silber Standard erfüllt sein.
Da das Immobilienportfolio des EIF über Jahre gewachsen ist, ist die Bandbreite der im Fonds befindlichen Immobilien groß. Ziel ist im Bestand des EIF, so viele Immobilien wie möglich zu halten, die zumindest die klimaaktiv bronze, ÖGNB beziehungsweise DGNB-Zertifizierungssystem ua der ÖGNI silber Standards erfüllen. So wird angestrebt den Bestand an zertifizierten Immobilien, sofern möglich, zu halten und, wenn unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger:innen möglich, den Anteil an zertifizierten Objekten langfristig zu erhöhen, oder andernfalls, Immobilien für die dieses Ziel nicht erreicht werden kann, unter Wahrung der vorgenannten Anleger:inneninteressen, zu verkaufen.

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

Der EIF investiert aktuell in Immobilien und nicht in Unternehmen. Eine Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, u. a. im Hinblick auf solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften ist daher aktuell nicht erforderlich.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?
Als Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfonds Gesetzes (ImmoInvFG) besteht der Fokus der Veranlagung des EIF in der Investition in Immobilien. Neben Immobilien hält der Fonds

Liquidität entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gem. § 32 ImmoInvFG zu maximal 49% der Vermögenswerte. Somit umfassen Investitionen in Immobilien zu jeder Zeit mindestens 51% der im EIF befindlichen Vermögenswerte.



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

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

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

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.

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

Die Immobilieninvestitionen innerhalb des EIF beinhalten Investitionen, die unter die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale“ fallen. Unter dieser Kategorie sind Investitionen gem „#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale“ umfasst. Nachhaltige Investitionen werden nicht angestrebt und es wird auch kein Mindestanteil als solches ausgewiesen.

Da das Immobilienportfolio des EIF über Jahre gewachsen ist, ist die Bandbreite der im Fonds befindlichen Immobilien groß. Ziel ist im Bestand des EIF, so viele Immobilien wie möglich zu halten, die zumindest die klimaaktiv bronze, ÖGNB beziehungsweise DGNB-Zertifizierungssystem ua der ÖGNI silber Standards erfüllen. So wird angestrebt den Bestand an zertifizierten Immobilien, sofern möglich, zu halten und, wenn unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger:innen möglich, den Anteil an zertifizierten Objekten langfristig zu erhöhen, oder andern-falls, Immobilien für die dieses Ziel nicht erreicht werden kann, unter Wahrung der vorgenannten Anleger:inneninteressen, zu verkaufen.

Liquiditätsveranlagungen in Form von Bankkonten und Termingeldern fallen unter die Kategorie „#2 Andere Investitionen“, da für diese keine ökologischen oder sozialen Merkmale berücksichtigt werden. Grundsätzlich erfolgt die Veranlagung in der Art, dass die durch den EIF verfolgten ökologischen und sozialen Merkmale nicht beeinträchtigt werden.

Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?

Der EIF setzt keine Derivate im Rahmen seiner Anlagestrategie ein.

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Der EIF weist keine nachhaltigen Investitionen auf und es sind diese daher auch nicht an den Umweltzielen der EU-Taxonomie ausgerichtet und auch nicht mit dieser konform.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

O Ja
X Nein

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichte Tätigkeiten?

n/a

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

n/a

Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

n/a

Welche Investitionen fallen unter "#2 Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Liquiditätsveranlagungen in Form von Bankkonten und Termingeldern sind für den Anlagezweck erforderlich und fallen unter die Kategorie „#2 Andere Investitionen", da für diese keine ökologischen oder sozialen Merkmale berücksichtigt werden. Grundsätzlich erfolgt die Veranlagung in der Art, dass die durch den EIF verfolgten ökologischen und sozialen Merkmale nicht beeinträchtigt werden.

Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Für den EIF wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?

n/a

Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?

n/a

Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?

n/a

Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?

n/a

Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?
Weitere produktspezifische Informationen sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/eu-offenlegungs-verordnung abrufbar.

Anlage 2

Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen)

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Fondsbestimmungen gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) iVm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)

Die Fondsbestimmungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS (im Folgenden „Immobilienfonds"), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (in der Folge „KAG für Immobilien"), mit Sitz in 1100 Wien, Am Belvedere 1 verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.
Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle" oder „Depotbank") ist die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen sowie sämtliche österreichischen Sparkassen und ihre Filialen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und – grundsätze

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

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der Fonds investiert in Ballungszentren innerhalb von Österreich und Deutschland, wobei der Anteil an Österreichischen Immobilien mindestens 51 % beträgt. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits. Insgesamt soll der Anteil an wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden überwiegen.
Änderungen dieser Veranlagungsstrategie, beispielsweise aufgrund geänderter Marktlagen, oder ein vorübergehender Überhang an gewerblich genutzten Immobilien sind möglich.
Es werden stabile, regelmäßige Mieteinnahmen sowie geringe Wertschwankungen der Immobilien angestrebt. Um ein ertrags- und risikoausgewogenes Portfolio zu ermöglichen, soll eine entsprechende Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern erfolgen.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung der obig ausgeführten Grundsätze für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;

2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;

3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

Keiner der Vermögenswerte darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

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

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.
  Innerhalb der Grenze von 20% sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

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

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Grundstücks-Gesellschaften
Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gemäß ImmoInvFG erwerben und halten. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.
Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49% Beteiligungsgrenze anzurechnen.

Liquide Vermögenswerte

Die KAG für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49% des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;

2. Geldmarktinstrumente;

3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;

4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;

5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5% des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10% des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

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

Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20% des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.
Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

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

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

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

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

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

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

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

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

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

Kreditaufnahme

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

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

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

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

Kurzfristige Kredite

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

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

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

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

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

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass oder wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellen Bewertung um mehr als 10% abweicht.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5% abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.
Der Wert der Anteile wird von der Depotbank jedes Mal dann ermittelt, wenn eine Ausgabe oder Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR, wobei auf den nächsten Cent abgerundet wird.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Die Depotbank hat den Ausgabepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von **bis zu 3,5 %** zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

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

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Die Depotbank hat den Rücknahmepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuzahlen.

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

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

Grundsätze der Vorschaurechnung

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

Artikel 7 Anteilsgattungen und Erträgnisverwendung

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

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Erträgnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

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

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung **bis zu** einer Höhe von **0,85 %** des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die Kosten bei Einführung neuer Anteilsgattungen für bestehende Sondervermögen werden zu Lasten der Anteilspreise der neuen Anteilsgattungen in Rechnung gestellt.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Kosten der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

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

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien www.ersteimmobilien.at zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte "größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetsite zugänglich machen.

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

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg[4][5]

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

1.2.1.	Luxemburg	Euro MTF Luxemburg

1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1.	Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Montenegro:	Podgorica
2.3.	Russland:	Moscow Exchange
2.4.	Schweiz	SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG

[4] Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type" die Einschränkung auf „Regulated market" auswählen und auf „Search" (bzw. auf „Show table columns" und „Update") klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

2.5.	Serbien:	Belgrad
2.6.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

2.7. Vereinigtes Königreich

Großbritannien und Nordirland	Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbay
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12	Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.13.	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14.	Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15.	Mexiko:	Mexiko City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Auckland
3.17	Peru	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Philippine Stock Exchange
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
3.24.	Venezuela:	Caracas

3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union

4.1.	Japan:	Over the Counter Market
4.2.	Kanada:	Over the Counter Market
4.3.	Korea:	Over the Counter Market
4.4.	Schweiz:	Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5.	USA	Over The Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

5.1.	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2.	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3.	Brasilien:	Bolsa Brasiliera 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.	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.13.	Türkei:	TurkDEX
5.14.	USA:	NYCE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

Anlage 3

Liste der an Dritte delegierten Tätigkeiten

(Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b bzw. § 18 AIFMG)

Tätigkeit	Dienstleistungsanbieter (Firma)	Sitz
Prüfung der Mitarbeitergeschäfte (Wertpapier Compliance)	Erste Group Bank AG	Wien
Interne Revision	Erste Group Bank AG (Subdelegation an Erste Bank der oesterreichschen Sparkassen AG zulässig)	Wien
Fondsbuchhaltung	Erste Group Bank AG	Wien
Trading Desk/Handelstätigkeit für bestimmte Veranlagungsinstrumente	Erste Group Bank AG	Wien
Investment Compliance (Controlling der Einhaltung der Veranlagungsbestimmungen)	Erste Asset Management GmbH	Wien
BWG-bzw. OeNB-Meldewesen (inkl. EZB-Investmentfondsstatistik)	Erste Asset Management GmbH	Wien
Teilbereiche Compliance	Erste Asset Management GmbH	Wien
Erstellung Rechenschaftsberichte	Erste Asset Management GmbH	Wien
Bewertung der Wertpapiere	Erste Asset Management GmbH	Wien
Elektronische Datenverarbeitung und IT (FMP/EAM-Online, Adobe Experience Manager Website)	Erste Digital GmbH	Wien
Elektronische Datenverarbeitung (ICRS – Immobilien Controlling und Reporting System)	Metamagix Software & Consulting GmbH	Wien

Anlage 4

Liste der Immobilienbewerter

(Gesetzlich vorgeschriebene Delegation gemäß § 18 iVm. § 29 AIFMG)

Immobilienbewerter Österreich:

- EHL Immobilien Bewertung GmbH, Wien
- Avisio ZT GmbH, Wien
- Mag. Thomas Haberditzl, Wien
- Leichtfried und Partner Immobilienbewertung GmbH, Wien
- Mag. Dieter Johs, Graz
- Malloth & Partner Immobilien GmbH & Co KG
- Neuhold&Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, Gleisdorf
- ICG Immobilien Management GmbH, Wien
- Imser & Rigele Immobilien Bewertung GmbH, Wien
- ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Wien
- Mag. Markus Urbanz, Wien
- COLLIERS INTERNATIONAL Immobilienbewertungs- und Consulting GmbH, Wien
- Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, Wien
- Reflectory Immobilienberatung e.U., Wien

Immobilienbewerter Deutschland:

- apollo valuation & research GmbH, Frankfurt
- Value AG, Hamburg
- JKT Immobilien GmbH, Hamburg
- AppCon AG, Berlin