

# PROSPEKT

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

für den

Immobilienfonds

### ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

AT0000A1LNT8 Ausschütter  
AT0000A1LNU6 Thesaurierer  
(nachstehend „Immobilienfonds“).

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

mit den Tranchen

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR R01

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR D01

verwaltet von der

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.  
Am Belvedere 1, A – 1100 Wien  
(nachstehend „ERSTE Immobilien KAG“)

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 **23.08.2016** erstellt und am **29.02.2024** erneut veröffentlicht.

**Dieses Dokument ist ab 01.03.2024 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. Insofern 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 ERSTE Immobilien KAG unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar.

## **Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:**

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

Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende 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.

Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis<sup>1</sup> 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 Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds ab dem Geschäftsjahr 2017/18.

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.

---

<sup>1</sup> 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 ERSTE Immobilien KAG**

Die ERSTE Immobilien KAG 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<sup>2</sup>), der Anleger dieser Immobilienfonds, sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

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

Darüber hinaus hat die ERSTE Immobilien KAG alle Anleger der von ihr verwalteten Immobilienfonds fair und gleich zu behandeln. Die ERSTE Immobilien KAG 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 Ausstattungsmerkmalen 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

Immobilienfondsspezialfonds 01

---

<sup>2</sup> 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)  
Günther Mandl

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mag. Heinz Bednar (Vorsitz)  
MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin)  
Mag. Günther Artner  
Mag. Hanna Bomba  
Marlene Huber, MSc.  
Mag. Klaus Wiltschnigg

### 4. Stammkapital:

EUR 5.000.000,--

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

Die potentiellen Berufshaftungskriterien der ERSTE Immobilien KAG 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

### 6a. Die ERSTE Immobilien KAG hat folgende administrative Tätigkeiten an Dritte übertragen:

Siehe Anhang.

### 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 ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG 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 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 und Baurechten für einen Immobilienfonds sowie die Verfügungsbeschränkungen nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG ins Grundbuch zu überwachen.

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

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

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

Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben handelt die Depotbank unabhängig von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie hat jedoch die Weisungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien auszuführen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften und die Fondsbestimmungen verstoßen. Die Depotbank hat durch Vorschriften zu Organisation und Verfahren sicherzustellen, dass bei Wahrnehmung ihrer Aufgaben Interessenskonflikte zwischen Depotbank und der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien vermieden werden.

Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, im eigenen Namen gemäß § 37 EO durch Klage Widerspruch zu erheben, wenn auf einen zu einem Immobilienfonds gehörigen Vermögensgegenstand Exekution geführt wird, sofern es sich nicht um eine gemäß dem ImmoInvFG rechtmäßig begründete Forderung gegen den Immobilienfonds handelt.

Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber wegen Verletzung des ImmoInvFG oder der Fondsbestimmungen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch die Anteilhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber im Falle von zustimmungspflichtigen Verfügungen gem. § 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 Anteilhaber für jede Schädigung, die durch ihre schuldhafte Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilhaber

geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Für ihre Tätigkeiten erhält die Depotbank eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 % 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 ERSTE Immobilien KAG 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 Z 5 AIFMG, übertragen hat.

## **8. Sonstige Dienstleistungsanbieter**

Die ERSTE Immobilien KAG nimmt Leistungen folgender Hausverwaltungen (sonstige Dienstleister) für den Immobilienfonds regelmäßig in Anspruch::

- EHL Immobilien Management GmbH
- Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG
- Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- ARWAG Immobilientreuhand GmbH
- Österreichisches Volkswohnungswerk Gemeinnützige Ges.m.b.H
- STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH

Die hier angeführten Dienstleister sind im Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der ERSTE Immobilien KAG 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.

Eine Liste der an Dritte ausgelagerten administrativen Tätigkeiten finden Sie in Anlage 3.

### **Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter**

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

### **Mögliche Interessenkonflikte**

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, die in der jeweils aktuellen Version auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG ([www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at)) unter folgendem Pfad abgerufen werden können: <http://www.ersteimmobilien.at/de/RechtlicheHinweiseStartseite>

### **8.1. Die ERSTE Immobilien KAG hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG)**

Die ERSTE Immobilien KAG hat die in Anlage 4 aufgelisteten Tätigkeiten iSd Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG an Dritte übertragen, deren Übertragung eine Delegation im Sinne des § 18 AIFMG darstellt.

### **8.2. Prime Broker**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wird kein Prime Broker eingesetzt



## 9. Wirtschaftsprüfer (auch: Abschlussprüfer)

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, 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 Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://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 ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG

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 ERSTE Immobilien KAG, der Depotbank oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der ERSTE Immobilien KAG gegenüber den Anlegern werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG

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

Das zwischen Anteilinhaber und ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG, das im Treuhandeigentum der ERSTE Immobilien KAG stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. ERSTE Immobilien KAG hat dabei stets im Interesse der Anteilinhaber vorzugehen.

Die ERSTE Immobilien KAG schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines

ordentlichen Geschäftsleiters. Die ERSTE Immobilien KAG handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilhaber. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die ERSTE Immobilien KAG tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

Die ERSTE Immobilien KAG ist ferner verpflichtet, den Anteilhabern gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Anteilhaber sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises und der Verwaltungsgebühr an die ERSTE Immobilien KAG 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 (idgF) zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen. 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 sind 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 ERSTE Immobilien KAG. 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 ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR R01**

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

#### **ERSTE RESPONSIBLE 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 idgF) 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 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 der ERSTE Immobilien KAG unter [www.ersteimmobilien.at](http://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.

### **10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Es wird eine Vorscheurechnung 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 Vorscheurechnung nicht gefährden.

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

Der Darstellung der Vorscheurechnung 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 Börseneinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

## Abschnitt II

### Angaben über den Immobilienfonds

#### 1. Bezeichnung des Immobilienfonds

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG;

##### Übersicht ISINs:

Alle Anleger:

AT0000A1LNT8 - ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (A)

AT0000A1LNU6 - ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (T)

Ausschließlich für Portfolioverwaltung und Fonds der Erste Group Bank AG:

AT0000A1Z8Q3 - ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR D01 (A)

AT0000A1Z8R1 - ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR D01 (T)

Der Immobilienfonds ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF), der zur Anlegung von Mündelgeld geeignet ist. 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 **03.10.2016** aufgelegt. Der erste Anteilswert wurde zum **03.10.2016** 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 Steuerinländer (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 Steuerausländern 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 inländischen 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 Verlustausgleichsoption 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 ausländischen depotführenden Bank, muss er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

## 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:

- **Bewirtschaftungsgewinne:** Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
- **Aufwertungsgewinne:** Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung, sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.
- **Wertpapier und Liquiditätsgewinne:** 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 daher 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).

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

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, fällt in die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert.

Erträge aus der Anteilsveräußerung fallen unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist damit 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 seiner Einkommensteuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KEST (Antragsveranlagung).



- Er kann eine Einkommensteuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustausgleichsoption). Die Verlustverrechnung erfolgt 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**

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen ist steuerpflichtig; Veräußerungsgewinne unterliegen 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 Verlustausgleich).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Einkommensteuererklärung 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 aus der Veräußerung von Anteilen sind im Fall 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 in die Steuererklärung aufnehmen (regulärer KöSt-Satz).

#### **3.2.3.5. Privatstiftung**

##### **Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer entspricht dem regulären KöSt-Satz und wird insoweit auf Ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als diese 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 Anteilen ist immer steuerpflichtig.

Der Veräußerungsgewinn unterliegt immer (unabhängig von der Behaltdauer) der Zwischensteuer in Höhe des regulären KöSt-Satzes und muss in die Steuererklärung 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 nur mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

von österreichischen Immobilien.

Soweit der 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 veranlagern 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 01.10. bis 30.09. des darauf folgenden Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG erfolgt ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres.

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

##### **Kündigung der Verwaltung**

Die ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG 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 Anteilsuntausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs.
- iii) Das Recht der ERSTE Immobilien KAG 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 bis zu 2,0 % 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.

## **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 ERSTE Immobilien KAG die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die ERSTE Immobilien KAG 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.

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.

## **Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis**

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

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

## **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 Anteilswerts.

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 börsennotiert 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](http://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 Erträge durch die Zahl der Anteile.

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist nach den Fondsbestimmungen aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

#### Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der ERSTE Immobilien KAG.

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**

#### **Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gem. § 14 ImmoInvFG; Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit er nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens zu verwenden ist; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## **Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gem. § 14 ImmoInvFG; Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen mit KEST-Abzug ab 01.12. 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 hierzu ist ggf. eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.**

### **8.1. Anlageziele / -politik**

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer, nachhaltig orientierter Immobilienfonds. Der Immobilienfonds strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik.

Für das Fondsvermögen dürfen ausschließlich solche Vermögenswerte erworben werden, die zur Anlegung von Mündelgeld gemäß ImmoInvFG idgF iVm §§ 217, 219 ABGB geeignet sind. Die Veranlagung erfolgt daher ausschließlich in Immobilien, die in Österreich gelegen sind und gemäß § 6 ImmoInvFG idgF iVm §§ 217, 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind. Der Erwerb von Superädifikaten ist nicht zulässig.

Bankguthaben dürfen neben den Erträgen 10 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Geschäfte mit derivativen Produkten im Sinne des § 33 ImmoInvFG dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden. Wertpapierleihgeschäfte sind gemäß § 4 Abs. 3b zulässig, gelangen jedoch b.a.w. nicht zur Anwendung.

1. Investiert wird vorrangig in Standorte in den Landes- und Bezirkshauptstädten und anderen österreichischen Städten mit einem stabilen Bevölkerungswachstum. Ausgewogenheit des Portfolios ist hierbei ein wichtiger Faktor. Neben Immobilien mit unterschiedlichen Risiko- und Ertragsprofilen gewährleistet auch die Investition in verschiedene Anlageregionen und Nutzungsarten eine entsprechende Streuung. Sowohl qualitätsbestimmende Faktoren der Immobilie wie Alter und Lage als auch die Mieterstruktur sind weitere wichtige Kriterien für die Kaufentscheidung.
2. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.
3. Keiner der Vermögenswerte gemäß Zif. 1 und 2 darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20% des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

Die Begrenzungen der ZZ 2. und 3. sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Der Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.



Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristig ausgerichtete und an ökologischen sowie sozialen Merkmalen orientierte Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien, die den ERSTE Immobilien KAG Nachhaltigkeitskriterien für Umwelt, Soziales und Wirtschaft („ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien“) entsprechen.

Investitionen des Fonds sind darauf ausgerichtet das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit. b der Taxonomie-Verordnung (VO (EU) 2020/852) zu berücksichtigen. Dabei werden bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts/PAI“).

Details hierzu können den Nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungen auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungenentnommen> werden.

In Bezug auf Investitionen in Immobilienobjekte wurden zum Zwecke der Förderung dieses Umweltziels sowie zur Sicherstellung der Erreichung der ökologischen sowie sozialen Merkmale in der Anlagestrategie des Fonds festgeschrieben, dass eine klimaaktiv Zertifizierung Voraussetzung einer Investition darstellt. Dies und weitere ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien sind im Bereich Transaktionsmanagement in Form einer Checkliste festgehalten, welche Anforderungen an Immobilienobjekte definiert, deren Einhaltung eine Voraussetzung der Investition darstellen.

Der Kriterienkatalog von klimaaktiv, insbesondere auch die Schärfung und teilweise Neuausrichtung des gesamten klimaaktiv Kriteriensets an den Themen CO<sub>2</sub>-Neutralität und Klimawandelanpassung unterstützen die Ausrichtung des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS am Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ im Bereich Immobilien.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments sind alle fertiggestellten Gebäude klimaaktiv-zertifiziert. Aufgrund ihrer Natur sind folgende Objekte nicht zertifizierbar: einzelne im Wohnungseigentum erworbene Wohnungen sowie noch in Errichtung befindliche Gebäude.

Klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Es gibt verschiedene klimaaktiv Standards Gold, Silber und Bronze.

Ein Abgleich der in Artikel 2 Abs 17 Verordnung (EU) 2019/2088 (SFDR) (nachhaltige Investition) genannten Themenbereiche mit den Themenbereichen, welche durch klimaaktiv umfasst sind, zeigt die weitgehende Abdeckung derselben. Detaillierte Informationen hierzu finden sich auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen>.

In Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen hat die ERSTE Immobilien KAG für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS PAI identifiziert und berücksichtigt sie gemäß festgelegter Methodologie. Die PAI werden gemäß der Tabellen im Anhang der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 gemessen und bei der Investition berücksichtigt. Die Kennzahlen zur berücksichtigten PAI werden ab 1.1.2023 jährlich im Rechenschaftsbericht veröffentlicht.

Aus diesem Grund können die mit klimaaktiv Zertifikat ausgezeichneten Objekte des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS grundsätzlich im Sinne nachhaltiger Investments gem. Artikel 2 Abs 17 SFDR klassifiziert werden. Die ERSTE Immobilien KAG strebt diese Zertifizierungen nach klimaaktiv Standards ausschließlich zur Sicherstellung der Erreichung der definierten ökologischen und sozialen Merkmale an. Als Fonds gemäß Art. 8 SFDR werden jedoch keine nachhaltigen Investitionen per se angestrebt. Aus der sich ergebenden Deckung der klimaaktiv Zertifizierungen mit der Definition nachhaltiger Investments gem. SFDR ergibt sich, dass der Anteil zertifizierter Immobilien im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS im Sinne einer Mindestinvestition in nachhaltige Investments gem. SFDR zu jedem Zeitpunkt 35% des gesamten Fondsvolumens nicht unterschreitet.

Die Strategie der ERSTE Immobilien KAG für den ERI ist auch weiterhin, alle Objekte des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS nach klimaaktiv Standards zertifizieren zu lassen.

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie „Finanzprodukte“. Das Österreichische Umweltzeichen ist ein staatliches Gütesiegel für nachhaltige Finanzprodukte, die gemäß ökologischen und ethisch-sozialen Richtlinien investieren.

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

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 Taxonomie-Verordnung vor. Aus diesem Grund können aktuell keine Angaben darüber gemacht werden, inwieweit Teile der Investitionen des Fondsvermögens als ökologisch nachhaltig iSd der Taxonomie-Verordnung bzw. iSd dort definierten Umweltziele einzustufen sind.

Es sind ausschließlich Immobilien investierbar, bei denen auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der Verwaltungsgesellschaft Nachhaltigkeitsmerkmale im Sinne der ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien identifiziert wurden und diese Immobilien daher als nachhaltig eingestuft werden.

Es werden Investitionen getätigt, welche auch soziale Kriterien fördern. Die Immobilienveranlagung erfolgt schwerpunktmäßig in Immobilien mit Wohn- und sonstiger sozialer Nutzung wie folgt:

- Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte) oder Gebäude mit infrastrukturellen Nutzern,
- Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen),
- Spezielle soziale Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),  
oder
- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

Es werden weiters Investitionen getätigt, welche ökologische und soziale Kriterien fördern. Demnach sollen Investitionen in Immobilien getätigt werden, welche nach Fertigstellung die nachstehenden Kriterien erfüllen:

- langfristige Nutzungsdauer der Immobilie,
- positives internes Nachhaltigkeitsrating und
- Erfüllen des klimaaktiv-Bronze-Standards.

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

Weiters verfügt die ERSTE Immobilien KAG 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 und Nachhaltigkeitsrisiken, laufend zu bewerten.

Die Risikomanagementverfahren der ERSTE Immobilien KAG ermöglichen es der ERSTE Immobilien KAG, 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 offenkundigen und wesentlichen 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-Commitment-Methode für den Immobilienfonds beträgt 200 % des Nettoinventarwertes.

Dem Immobilienfonds ist es gestattet, kurzfristige Fremdfinanzierungen iHv bis zu 20 % 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 ERSTE Immobilien KAG wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Immobilienfonds an:

Die ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG kann für einen Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG folgende Vermögenswerte bis zu 49 % des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 (7) ImmoInvFG;  
sowie jeweils nach Maßgabe des § 217 ABGB;
2. 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;
3. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
4. 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.

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

### **Mindestliquidität**

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

Dem wird auch entsprochen, wenn die ERSTE Immobilien KAG 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 20 % 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 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.

### **Wertpapierfinanzierungsgeschäfte**

Nicht anwendbar.

### **Gesamtrendite-Swaps**

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 Veranlagung in Immobilien erfolgt ausschließlich in Immobilien, die in Österreich gelegen sind und gemäß § 6 Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) idgF iVm §§ 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind.

Dieser Fonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

Die Vermögensgegenstände, in die die ERSTE Immobilien KAG 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, 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 leerstehende 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 bestmögliche 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 ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG 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 Vermögensgegenstände 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, Währungsflektuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden.

Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilhaber 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 ERSTE Immobilien KAG 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 ERSTE Immobilien KAG 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.

Innerhalb der ERSTE Immobilien KAG werden relevante Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert, in die bestehenden Risikokategorien „übersetzt“ und im Zuge dessen gemessen und bewertet. Dies, da diese in unterschiedlicher Ausgestaltung auf die für den Immobilienfonds als relevant definierten Risikoarten

(u.a. Markt-, Liquiditäts-, Kredit- und operationelle Risiken) einwirken können. In weiterer Folge werden diese u.a. durch die nachstehend dargestellten Maßnahmen gesteuert, überwacht und begrenzt.

Die in der Folge dargestellten Nachhaltigkeitsrisiken wurden in der ERSTE Immobilien KAG als relevant identifiziert und könnten damit einen Einfluss auf den Wert der Investments des Immobilienfonds haben:

- Im Bereich Environmental („E“) sind dies Umweltrisiken, welche in Zusammenhang mit der Eindämmung der Auswirkungen des Klimawandels, Anpassung an den Klimawandel, der Transition zu einer CO<sub>2</sub>-reduzierten Wirtschaft und Naturkatastrophen entstehen können. Dies umfasst vorwiegend Klimarisiken in der Form von physischen und transitorischen Risiken (z.B. Schäden an Gebäuden, erhöhte Baustoff- bzw. Energiepreise, höhere Betriebskosten aufgrund von möglichen CO<sub>2</sub>-Steuern bzw. Kosten für erforderliche Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen).
- Im Bereich Social („S“) sind dies Sozialrisiken, welche in Zusammenhang mit den Arbeits- und Sicherheitsbedingungen entstehen können. Dies sind zum Beispiel fehlende Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, Achtung der Menschenrechte und Produktionssicherheit.
- Im Bereich Governance („G“) sind dies Risiken, welche in Zusammenhang mit der Unternehmensführung entstehen können. Dies sind zum Beispiel Mängel in der Wahrnehmung der Sorgfaltspflicht durch Unternehmensführungsorgane, mangelhafte oder fehlende Maßnahmen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie der Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften.

Innerhalb der ERSTE Immobilien KAG werden Nachhaltigkeitsrisiken bei den Investitionsentscheidungen durch die folgenden Maßnahmen miteinbezogen:

- Nachhaltigkeitsrating: Die von der ERSTE Immobilien KAG identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken wurden so weit wie möglich in die Definition der Kriterien des für alle Immobilieninvestments in Verwendung befindlichen Ratings einbezogen. Hierbei werden unterschiedliche Einflussfaktoren (z.B. eingesetzte Materialien, Ressourcen- und Abfallmanagement, Energieeffizienz, Mobilität, Soziale Infrastruktur, etc.) sowohl vor dem Ankauf als auch tourlich für alle Immobilieninvestments ermittelt, bewertet und dokumentiert.
- Prozesse zur Prüfung der Geeignetheit von Immobilieninvestments: Im Rahmen der Prüfung der Eignung von Immobilieninvestments werden Nachhaltigkeitsrisiken anhand verfügbarer öffentlicher Datenquellen (u.a. durch die Verwendung externer Datenbanken z.B. HORA-Daten) identifiziert sowie falls erforderlich gesteuert bzw. begrenzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass mögliche physische Risiken bereits in die Prüfung der Geeignetheit eines Immobilieninvestments miteinbezogen werden.  
In Bezug auf Investitionen in Immobilienobjekte wurden zum Zwecke der Förderung dieses Umweltziels in der internen Anlagestrategie des Fonds festgeschrieben, dass ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien einzuhalten sind. Dies wird durch Risikomanagement bereits bei der Prüfung der Geeignetheit entsprechend überprüft.
- Integration: Durch die Integration und die damit verbundene Reduktion von ESG-Risiken bereits im Auswahlprozess wird einerseits das Risikoprofil des jeweiligen Immobilienfonds durch die geringere Gewichtung nicht-nachhaltiger oder weniger nachhaltiger Anlagen im Portfolio verbessert und andererseits sichergestellt, dass der Immobilienfonds einen aktiven Beitrag zur Vermeidung von sozialen und ökologischen Problemen leistet.
- Ausschlusskriterien:
  - Immobilieninvestments: Die ERSTE Immobilien KAG hat Ausschlusskriterien für Immobilieninvestments in Bezug auf die Nutzungsart definiert. So dürfen durch den Fonds 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.
  - Liquiditätsveranlagungen: Die ERSTE Immobilien KAG hat Ausschlusskriterien für Liquiditätsinvestments definiert. Die Ausschlusskriterien der Verwaltungsgesellschaft setzen eine strikte ethische Grenze. Diese Ausschlüsse dienen nicht nur dazu die hohen ethischen Anforderungen der Anleger zu erfüllen, sondern schließen auch gezielt Liquiditätsinvestments in sozial, ökonomisch und ökologisch relevante Bereiche, wie Atomenergie, Erdölprodukte oder die Verstromung von Kohle aufgrund deren negativen Konsequenzen oder Risikoprofils, aus. Dies liefert einen unmittelbaren Beitrag zur Verbesserung des sozialen wie ökologischen Fußabdrucks.
- Mindestkriterien – bei Liquiditätsveranlagungen: Die Mindestkriterien für Investitionen stellen die ökologisch-nachhaltigen Grundvoraussetzungen für die Liquiditätsveranlagungen der verwalteten

Fonds dar, u.a. durch starke Einschränkungen bei Investitionen in Kohle. Auch soziale beziehungsweise ethische Grundsätze finden in unsere Mindeststandards Eingang. Wesentlich ist der Ausschluss kontroverser Waffen (Produktion und Handel), die aufgrund des immensen Leids, die diese der Zivilbevölkerung zufügen können, durch internationale Abkommen geächtet sind.

- **Normbasiertes Screening – bei Liquiditätsveranlagungen:** Beim normbasierten Screening werden Investments nach ihrer Konformität mit bestimmten internationalen Standards und Normen überprüft, um so Nachhaltigkeitsrisiken im Portfolio zu steuern und zu begrenzen. Die Ausschlusskriterien der Immobilienfonds der Verwaltungsgesellschaft berücksichtigen die maßgeblichen internationalen Normen, von den Menschenrechten, über die arbeitsrechtlichen Standards der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) bis hin zum Global Compact. Unternehmen, die gegen diese verstoßen, werden strikt ausgeschlossen, um jegliche Verstrickung der Immobilienfonds in die Verletzung dieser internationalen Standards zu vermeiden.

#### Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite:

Bei den Investments des Fonds können Nachhaltigkeitsrisiken in der Ausgestaltung von physischen und transitorischen Risiken vor allem in einer längerfristigen Betrachtung einen negativen Einfluss auf deren Wertentwicklung 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 CO<sub>2</sub>-Steuern bzw. Kosten für erforderliche Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen verwirklichen. Die ERSTE Immobilien KAG 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<sub>2</sub>, 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):.....0,84%<sup>3</sup>**

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 0,75 % p.a.

Für Ihre Verwaltungstätigkeit erhält die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien eine jährliche Vergütung von bis zu 0,75 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

#### **ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIEN FONDS EUR R01 (A +T):**

<sup>3</sup> per 30.09.2023. Die TER früherer Geschäftsjahre sind auf [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung in einer Höhe von **bis zu 0,75 %** des Tranchenvermögens, die täglich abgegrenzt wird und aufgrund der von der Gebührenabgrenzung bereinigten Monatsendwerte errechnet wird.

#### **ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIEN FONDS EUR D01(A +T):**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung in einer Höhe von **bis zu 0,45 %** 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.

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 bzw. Grundstücksgesellschaften, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis der Immobilie.....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 Behaltdauer 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.**
- 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 ERSTE Immobilien KAG 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](http://www.ersteimmobilien.at) veröffentlicht. Anfragen hierzu richten Sie bitte an [service@ersteimmobilien.at](mailto:service@ersteimmobilien.at).

### **13. Wertentwicklung des Immobilienfonds**

Durchschnittliche Kalenderjahresperformance (Stichtag: 31.12.2023):

% p.a.	Seit Auflage	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	1,59%	1,72%	1,77%	n/v

Die Angaben beziehen sich auf die Wertentwicklung des Immobilienfonds bis zum 31.12.2023. Die Wertentwicklung ab dem 01.01.2024 bzw. die aktuellen Werte sind auf [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) abrufbar.

Wien, am 29.02.2024

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

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

Günther Mandl 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 ausgelagerten administrative Tätigkeiten
- Anlage 4: Liste der an Dritte delegierten Tätigkeiten



## 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

#### Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

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

Nein

- Es werden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 35% des Fondsvermögens an nachhaltigen Investitionen.
  - mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als nicht ökologisch nachhaltig einzustufen sind
  - mit einem sozialen Ziel
- Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.

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

Der Fonds zielt darauf ab die CO<sub>2</sub>-Intensität der Immobilien zu reduzieren und Verstrickungen in Verstöße gegen internationale Normen zu minimieren.

Der Fonds verfolgt das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ gem. Art 9 lit.b der Taxonomie-Verordnung.

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist Träger des Österreichischen Umweltzeichens in der Kategorie „Finanzprodukte“. Das Österreichische Umweltzeichen ist ein staatliches Gütesiegel für

nachhaltige Finanzprodukte, die gemäß ökologischen und ethisch-sozialen Richtlinien investieren. Der Fonds orientiert sich bei seinen Investments daher neben den Nachhaltigkeitskriterien der ERSTE Immobilien KAG auch an den klima**aktiv** Qualitätsstandards bei Immobilien.

Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei unter anderem Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Es werden Investitionen in Immobilien getätigt, welche auch soziale Kriterien fördern.

Die Immobilienveranlagung erfolgt schwerpunktmäßig in Immobilien mit Wohn- und sonstiger sozialer Nutzung wie folgt:

- Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte) oder Gebäude mit infrastrukturellen Nutzern,
- Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen),
- Spezielle soziale Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),  
oder
- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

Es werden weiters Investitionen getätigt, welche ökologische und soziale Kriterien fördern. Demnach sollen Investitionen in Immobilien getätigt,

- welche eine langfristige Nutzungsdauer aufweisen,
- ein internes positives Nachhaltigkeitsrating aufweisen und
- zumindest den klima**aktiv**-Bronze-Standard erfüllen.

Darüber hinaus können weitere ökologische, soziale und Unternehmensführungskriterien (ESG) einbezogen werden.

Auf Ebene des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS verfolgt die ERSTE Immobilien KAG das Ziel durch ihren proprietären Nachhaltigkeits-Ansatz Verbesserungen in folgenden ökologischen und sozialen Schwerpunkten zu erzielen:

- Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks der im Investmentfonds gehaltenen Investitionen, und hier insbesondere der gehaltenen Immobilien, durch Förderung
  - der CO<sub>2</sub>-Neutralität und allgemein die Anpassung an den Klimawandel, und
  - Ausschluss des Einsatzes fossiler Energieträger bei klima**aktiv** Gebäuden und Qualitätsanforderungen im Bereich der Energieeffizienz.
- Die Vermeidung von ökologischen Risiken darüber hinaus
  - Beachtung von Mikroklima und Grünraum unter Einhaltung von Mindestanforderung an den Grün- und Freiflächenfaktor
  - Ausschluss von klimaschädlichen Substanzen (z. B. HFKW-haltige Baustoffe) und besonders besorgniserregenden Substanzen
  - Ökologisch optimierter Einsatz von Baustoffen und Konstruktionen im Gesamtlebenszyklus des Gebäudes
  - Bemühung um Verwendung von rückbau- und recyclingfreundlichen Konstruktionen und
  - Bemühung um den verantwortungsvollen Umgang mit Abfall
- Verbesserung sozialer Schwerpunkte durch Berücksichtigen sozialer Faktoren wie
  - der Ausschluss jeglicher Investition in Unternehmen, die geächtete Waffen produzieren oder vertreiben,
  - gute Infrastruktur inklusive Vorgabe von Erreichbarkeit von Grundversorgungseinrichtungen sowie ÖPNV im Umkreis der Immobilien

- die Förderung der Menschenrechte und der Ausschluss von Emittenten, die in Menschenrechtsverstöße verstrickt sind.
- die Förderung guter Arbeitsbedingungen, wie in den Bereichen Arbeitssicherheit und Weiterbildung, sowie der Ausschluss von Emittenten, die in Arbeitsrechtsverstöße, insbesondere gegen die Kernnormen der ILO, verstrickt sind.
- die Förderung von Diversität und der Ausschluss von Emittenten, die Diskriminierung betreiben und
- die Vermeidung von Korruption und Betrug.

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

Im Bereich der Veranlagung in Wertpapiere wird die Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale durch den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS durch die Anwendung der internen ESG Toolbox der ERSTE Immobilien KAG im Rahmen des Investmentprozesses sichergestellt:

Alle im Wertpapierportfolio des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investierten Emittenten werden vor Erwerb anhand eines vordefinierten Nachhaltigkeitsprozesses analysiert und selektiert. Der proprietäre ESG-Prozess erstellt eine umfangreiche ESG-Analyse jedes Emittenten anhand dessen spezifischen ESG-Risikoprofils und den zur Eindämmung dieser Risiken getroffenen Maßnahmen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Analyse, dem ESG Rating, werden im Rahmen des Best-in-Class Ansatzes nur jene Emittenten zur Investition zugelassen, die einen Score von zumindest 30 von 100 möglichen Punkten erzielen. Je nach Wirtschaftssektor des Emittenten kann dieser Mindestscore höher angesetzt werden. Alle Emittenten werden zusätzlich auf Verstöße gegen die Ausschlusskriterien des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS geprüft. Dadurch wird zumindest die Hälfte der analysierten Emittenten aus dem investierbaren Universum des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Einhaltung dieser Kriterien wird mindestens quartalsweise überprüft und das Investmentuniversum aktualisiert. Wertpapiere von Emittenten, die nicht mehr den Nachhaltigkeitskriterien des Investmentfonds entsprechen, werden veräußert.

### **Anwendung einer Benchmark zur Erreichung der ökologischen und sozialen Ziele**

Es wird keine Benchmark zur Erreichung ökologischer oder sozialer Ziele eingesetzt.

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

Die Einhaltung der sozialen und ökologischen Merkmale des Fonds wird anhand folgender Indikatoren geprüft:

- *ESG-Score:*

Der ESG-Score bildet das ESG-Risikoprofil und die Qualität des ESG-Managements des Emittenten ab. Es stellt ein gesamtheitliches Bild der Leistung des analysierten Emittenten hinsichtlich der oben angeführten Nachhaltigkeitsschwerpunkte dar.

Es werden die Einhaltung des für den Fonds geltenden Mindestscores sowie der Durchschnitt der im Investmentfonds gehaltenen Investitionen betrachtet.

- *Ausschlusskriterien:*

Es wird die durchgehende Einhaltung der Ausschlusskriterien des Fonds geprüft. Diese Prüfung erfolgt tourlich durch das Risk Management der ERSTE Immobilien KAG.

- **CO2-Neutralität:**

Die ERSTE Immobilien KAG berechnet jährlich den CO2-Fußabdruck der Wertpapierveranlagungen des Fonds.

Weiters werden zu den Immobilien im Rahmen von klimaaktiv in Bezug auf CO2 - Emissionen Grenzwerte für Neubau und Sanierung definiert. Als Nachweisgrößen werden die spezifischen CO2 - Emissionen geführt.

Durch die Einhaltung der klimaaktiv Kriterien werden die erforderlichen Maßnahmen zum Hinarbeiten auf CO2-Neutralität getroffen und im Rahmen der Zertifizierung nach dem klimaaktiv Standard der jeweiligen Immobilie deren diesbezügliche Erfolg bestätigt.

- **Energieeffizienz:**

In Bezug auf die Immobilien ist ein niedriger Energiebedarf, geringe CO2 -Emissionen und ein geringerer Primärenergieeinsatz als in Standardbauten für das Erreichen von hochwertiger klimaaktiv Qualität maßgeblich. Innovative Effizienztechnologien wie Energieflexibilität und Speicher, PV-Erträge und Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Wirtschaftlichkeit werden in der klimaaktiv Zertifizierung bewertet.

Im Bereich Energie umfassen durch klimaaktiv gemessene und bewertete Kennzahlen den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die CO2 -Emissionen sowie den Gesamtenergieeffizienzfaktor des Gebäudes.

- **Nachhaltigkeitsrating**

Es werden alle Immobilien einem Nachhaltigkeitsrating unterzogen. Bei einem Nachhaltigkeitsrating 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). Die ERSTE Immobilien KAG erwirbt für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausschließlich Immobilien, welche gemäß internem Nachhaltigkeitsrating als investierbar klassifiziert wurden und überprüft den Status des Nachhaltigkeitsratings der Immobilien jährlich.

**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?**

Die sozialen und ökologischen Merkmale des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS entsprechen den im vorherigen Punkt genannten Schwerpunkten.

Der nachhaltige Investmentprozess der Fonds bei Wertpapieren stellt sicher, dass nicht in Emittenten investiert wird, die gegen diese Kriterien verstoßen. Darüber hinaus werden durch die ESG-Selektion jene Emittenten in der Portfolioerstellung bevorzugt, die ein geringeres Risiko nachteiliger Auswirkungen im Bereich der ökologischen und sozialen Ziele des Fonds aufweisen, und durch ihr vorbildhaftes Management dieser Risiken einen positiven ökologischen und/oder sozialen Beitrag liefern.

Der nachhaltige Investmentprozess bei Immobilien stellt sicher, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments alle fertiggestellten Gebäude klimaaktiv-zertifiziert sind. Es ist geplant, alle gerade in Erbauung befindlichen Gebäude nach Fertigstellung ebenfalls zertifizieren zu lassen.

Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz.

Es gibt verschiedene klimaaktiv Standards Gold, Silber und Bronze.

Wie bereits ausgeführt sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments alle fertiggestellten Gebäude klimaaktiv zertifiziert. Aufgrund ihrer Natur sind folgende Objekte nicht zertifizierbar: einzelne im Wohnungseigentum erworbene Wohnungen sowie noch in Errichtung befindliche Gebäude.

## **Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Der Investmentfonds investiert ausschließlich in Emittenten und Immobilien die aufgrund des oben beschriebenen nachhaltigen Investmentprozess durch die ERSTE Immobilien KAG als im Einklang mit der nachhaltig orientierten Anlagestrategie eingestuft wurden. Im Bereich der Immobilien hat die ERSTE Immobilien KAG in Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und berücksichtigt sie gem. festgelegter Methodologie und Prozesse wie im Folgenden beschrieben.

## **Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Es werden die wichtigsten, für die Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS anwendbaren nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Tabelle 1 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288 berücksichtigt.

Darüber hinaus berücksichtigt der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS bei Investitionen in Wertpapiere von Unternehmen folgende PAI aus den Tabellen 2 und 3 des Anhangs I der (EU) VO 2022/1288:

- Indikator 8 (Tabelle 2) - Exposition gegenüber Gebieten mit hohem Wasserstress (Anteil der Investitionen in Unternehmen mit Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress ohne Wasserbewirtschaftungspolitik)
- Indikator 14 (Tabelle 3) - Anzahl der festgestellten Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und sonstigen Vorfällen (Anzahl der Fälle von schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und -Vorfällen im Zusammenhang mit Unternehmen, in die investiert wurde, auf einer gewichteten Durchschnittsbasis)

Die Berücksichtigung der wichtigsten PAI erfolgt durch die Anwendung sozialer und ökologischer Ausschlusskriterien. Diese sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungenabrufbar>.

Zusätzlich werden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden für alle Immobilieninvestments im Fonds die folgenden PAI 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 im Bereich Immobilien erfolgt insbesondere durch

- (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (Indikator 17, Tabelle 1)
- (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energie Performance Certificates) (Indikator 18, Tabelle 1) und
- (3) 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 und Wertpapiere 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 der Investitionen des Immobilienfonds.

Die Kennzahlen zu den im Investmentprozess des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS berücksichtigten PAI werden mit spätestens 30.06.2023 jährlich im Dokument „Informationen gemäß Art 4 VO (EU) 2019/2088“ auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG veröffentlicht.

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

Der Nachhaltigkeitsansatz des Fonds stellt durch die Anwendung der oben beschriebenen Ausschlusskriterien und des ESG-Selektionsprozesses bei Wertpapierveranlagungen, auch wenn diese nicht als nachhaltig im Sinne der SFDR einzustufen sind, die Einhaltung der *OECD Guidelines for Multinational Enterprises* und der *UN Guiding Principles on Business and Human Rights* bei der Veranlagung sicher.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz "Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

„Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.“

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

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

- Nein  
 Ja

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigt in der Investmentstrategie dieses Fonds, wie oben ausgeführt, die wichtigsten PAI.

Die PAI Indikatoren und die aus der PAI-Berücksichtigung resultierenden Kennzahlen sind für die Berichtszeiträume mit spätestens 30.06.2023 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:

Treibhausgas Emissionen

Die ERSTE Immobilien KAG hat einen Ausschluss von Investitionen in den Abbau und die Verstromung von Kohle erlassen. Basierend darauf werden Investitionen in eine der größten Quellen von Treibhausgasen vermieden. Der ERSTE RESPONSIBLE Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG, welche den Responsible-Nachhaltigkeitsansatz berücksichtigt, verzichtet darüber hinaus generell auf Investitionen in fossile Energieträger.

Darüber hinaus evaluiert die ESG-Analyse der ERSTE Immobilien KAG die Belastung durch Treibhausgase und analysiert laufend die entsprechenden Managementprozesse. Dadurch wird sichergestellt, dass Investitionen bevorzugt in jene Unternehmen erfolgen, welche im Sektorvergleich treibhausgasarme Produktionsprozesse und Wirtschaftsmodelle verfolgen.

Schlüsselindikatoren im Bereich Immobilien fokussieren auf den Bereich Energie und umfassen den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie den Gesamtenergieeffizienzfaktor.

Eine essentielle Vorgabe ist, dass Kohle, Öl- und Gasheizungen im Neubau und in Sanierungen mit Austausch des Wärmeerzeugers grundsätzlich nicht mehr zulässig sind.

### Biodiversität

Der firmenweite Ausschluss von Kohle sowie der Ausschluss von Öl- und Gas in der Wertpapierveranlagung vermeidet Investitionen in einige der risikobehaftetsten Sektoren aus Sicht der Biodiversität.

Darüber hinaus evaluiert die ESG-Analyse der ERSTE Immobilien KAG das potentielle Risiko von Schäden im Bereich der Biodiversität und analysiert laufend die entsprechenden Managementprozesse. Dadurch wird sichergestellt, dass Investitionen bevorzugt in jene Unternehmen erfolgen, die im Sektorvergleich einen verantwortungsvollen Umgang mit Biodiversität verfolgen.

Im Immobilienbereich wird Biodiversität durch die Vermeidung von ökologischen Risiken berücksichtigt. Dies erfolgt durch

- o die Beachtung von Mikroklima und Grünraum unter Einhaltung von Mindestanforderung an den Grün- und Freiflächenfaktor
- o den Ausschluss von klimaschädlichen Substanzen (z. B. HFKW-haltige Baustoffe) und besonders besorgniserregenden Substanzen zum Schutz der Biodiversität
- o den ökologisch optimierten Einsatz von Baustoffen und Konstruktionen im Gesamtlebenszyklus des Gebäudes
- o die Bemühung um Verwendung von rückbau- und recyclingfreundlichen Konstruktionen und
- o den verantwortungsvollen Umgang mit Abfall

### Wasser

Die ESG-Analyse der ERSTE Immobilien KAG bei Wertpapieren beinhaltet die Exposition hinsichtlich Wasserrisiken und analysiert laufend die entsprechenden Managementprozesse. Dadurch wird sichergestellt, dass Investitionen bevorzugt in jene Unternehmen erfolgen, die im Sektorvergleich einen verantwortungsvollen Umgang mit Wasser in ihren Produktionsprozessen und Wirtschaftsmodellen verfolgen.

### Abfall

Der Ausschluss von Atomenergie bei Veranlagung in Wertpapieren bedingt die Vermeidung von Investitionen in einige der bedeutendsten Produzenten von gefährlichen Abfallstoffen.

Darüber hinaus evaluiert die ESG-Analyse der ERSTE Immobilien KAG das Risikoausmaß hinsichtlich gefährlicher Abfallstoffe und analysiert laufend die entsprechenden Managementprozesse. Dadurch wird sichergestellt, dass Investitionen bevorzugt in jene Unternehmen erfolgen, die im Sektorvergleich einen verantwortungsvollen Umgang mit gefährlichen Abfallstoffen verfolgen.

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.

### Soziale und arbeitsrechtliche Themen

Der firmenweite Ausschluss von geächteten und kontroversen Waffen bedingt die Vermeidung von Investitionen in Unternehmen, die solche Waffensysteme produzieren beziehungsweise mit geächteten und/oder kontroversen Waffen handeln.

Die Investitionen in Wertpapiere schließen Unternehmen, bei denen schwerwiegende Menschenrechts- oder Arbeitsrechtsverstöße identifiziert wurden, sowie Unternehmen, die Kinderarbeit zulassen, aus.

Darüber hinaus evaluiert die-ESG Analyse bei Wertpapieren das Ausmaß hinsichtlich sozialer bzw. arbeitsrechtlicher Risiken und solchen aus dem Bereich Diversität und analysiert laufend die entsprechenden Managementprozesse. Dadurch wird sichergestellt, dass Investitionen bevorzugt in jene Unternehmen erfolgen, die einen verantwortungsvollen Umgang mit sozialen Pflichten, Mitarbeitern und Diversität verfolgen.

Auch die Vermeidung von Korruption wird durch die hier beschriebenen Prozesse zur Analyse von

Nachhaltigkeitsrisiken erfasst und somit im Investmentprozess berücksichtigt.

Dadurch wird, zusammen mit der oben beschriebenen Berücksichtigung von umweltbezogenen PAI, die Einhaltung des UN Global Compacts und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen gewährleistet.

Zusätzlich werden die wichtigsten PAI aus Investitionen in Staatsanleihen berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt sowohl auf Ebene der ESG-Analyse als auch durch die Anwendung relevanter Ausschlusskriterien und durch Integration in die finanzielle Bewertung der ausgewählten Anleihen.

### **Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?**

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

Der Immobilienfonds investiert in Standorte in den Landes- und Bezirkshauptstädten innerhalb Österreichs. 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.

Die Kriterien für das nachhaltig ausgerichtete Immobilienvermögen im ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS umfassen neben den klassischen wirtschaftlichen Kriterien (zB Zukunftsfähigkeit des Objektes) bei Projekten vor allem Aspekte betreffend „Umwelt“ (zB Baumaterialien, Ressourcen- und Abfallmanagement, Energieeffizienz) und Soziales (zB Mobilität, soziale Infrastruktur, Lebensqualität).

Als Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfonds Gesetzes (ImmoInvFG) besteht der Fokus der Veranlagung des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS in der Investition in Immobilien. Neben Immobilien investiert der Fonds in Wertpapiere (Anleihen und Fonds) und hält kurzfristige Liquidität auf Konten, wobei die letzteren beiden Veranlagungen gem. § 32 ImmoInvFG maximal 49% des Fondsvermögens umfassen dürfen.

Alle erworbenen Investments müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der ERSTE Immobilien KAG als geeignet gem. nachhaltig orientierter Anlagestrategie eingestuft worden sein. Im Rahmen des Auswahlprozesses bei Wertpapieren werden Emittenten gemäß ihrer ökologischen, sozialen und Unternehmensführungsrisiken bewertet. Nur jene Unternehmen, in deren Geschäftspolitik die ERSTE Immobilien KAG eine ausreichende nachhaltige Ausrichtung erkennen kann, können in das Investmentuniversum aufgenommen werden. Diese Analyse erfolgt durch interne Bewertung und Evaluierung sowie anhand von externem Research. Zusätzlich müssen diese Emittenten den Ausschlusskriterien des Fonds genügen, um investierbar zu sein. Zu den Ausschlusskriterien für Unternehmen zählen unter anderem Menschenrechtsverletzungen, Arbeitsrechtsverletzungen, Kinderarbeit, Verletzungen des UN Global Compact, Korruption, Bilanzfälschung, Atomenergie, der Abbau sowie die Verstromung und Umwandlung von thermischer Kohle, die Gewinnung von Erdöl und Erdgas, Herstellung und Handel von Rüstungsgütern/Waffen, grüne Gentechnologie, verbrauchende Embryonalforschung, Glücksspiel, Pornographie, Tabak, sowie vermeidbare Tierversuche. Um Ausschlusskriterien im Sinne einer Nachweisgrenze operativ umsetzbar zu halten beziehungsweise deren Zielsicherheit abzusichern, können von der ERSTE Immobilien KAG definierte Schwellenwerte und Operationalisierungen zum Einsatz kommen. Zu den Ausschlusskriterien für Staaten zählen unter anderem Autoritäre Regime, Einschränkung der Menschenrechte, Todesstrafe, Kinderarbeit, Atomwaffen, hoher Anteil von Atomenergie an der Primärenergieerzeugung, übermäßige Militärausgaben, mangelnde Kooperation und grobe Verstöße in Bezug auf Geldwäsche, Korruption (auf Grundlage des Korruptionsindex von Transparency International) sowie Defizite im Klimaschutz und dem Schutz von Biodiversität. Die Operationalisierung erfolgt gemäß der Maßgabe der ERSTE Immobilien KAG.

Im Rahmen des Auswahlprozesses bei Immobilien werden die Gebäude gemäß ihren ökologischen und sozialen Risiken bewertet. Nur jene Immobilien, in deren Errichtung die ERSTE Immobilien KAG eine ausreichende nachhaltige Ausrichtung erkennen kann, können im Ankauf berücksichtigt werden. Diese Analyse erfolgt durch interne Bewertung und Evaluierung sowie anhand von externer klimaaktiv Zertifizierung. Dadurch wird eine Verbesserung des sozialen wie ökologischen Fußabdrucks angestrebt. Die Operationalisierung erfolgt gemäß der Maßgabe der ERSTE Immobilien KAG.



Die Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung werden durch die Einhaltung der Ausschlusskriterien und des ESG Mindestscores festgestellt.

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

Der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen soll bei Wertpapieren um zumindest 50 % reduziert werden. Im Bereich der Immobilien ist das Anlageuniversum auf Gebäude beschränkt, welche, sofern zertifizierbar, zumindest gem. klimaaktiv-Bronze-Standard zertifiziert sind, was zu einer Reduktion der investierbaren Objekte führt.

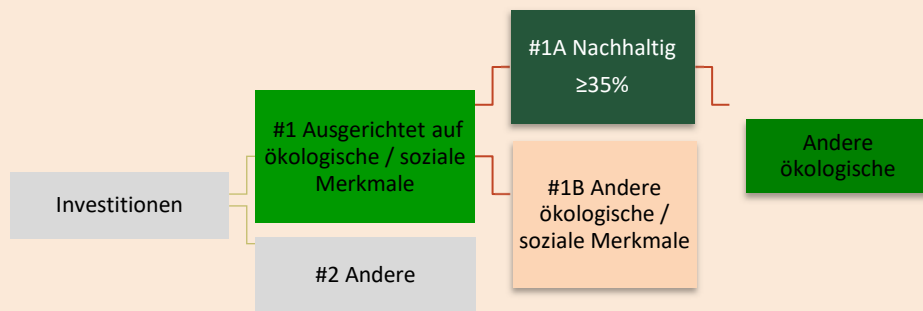
**Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Der Nachhaltigkeitsansatz zu Wertpapieren des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS stellt durch die Anwendung der oben beschriebenen Ausschlusskriterien und des ESG-Selektionsprozesses die Einhaltung einer guten Unternehmensführung durch die Unternehmen sicher. Dabei wird insbesondere auch geprüft, dass keine schwerwiegenden Verstöße gegen den UN Global Compact vorliegen.

**Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?**

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investiert zumindest 35% des Fondsvermögens in Immobilien, die nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 2 Punkt 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 darstellen. Dies wird durch die Einhaltung des Nachhaltigkeitsansatzes des Fonds sichergestellt in dem darauf geachtet wird, dass alle Gebäude zumindest gem. klimaaktiv-Bronze-Standard zertifiziert sind.

Alle Immobilieninvestitionen müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs diesem Nachhaltigkeitsansatz entsprechen und sind somit als nachhaltig im Sinne der Offenlegungsverordnung einzustufen. Die Einhaltung dieser Anforderung wird regelmäßig überprüft.



**#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 soziale 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.

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

n/a

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

- Ja  
 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?**

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS investiert zumindest 35% des Fondsvermögens in nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikel 2 Punkt 17 der Verordnung (EU) 2019/2088. Dies wird durch die Einhaltung des Nachhaltigkeitsansatzes des Fonds sichergestellt in dem darauf geachtet wird, dass alle Gebäude zum Zeitpunkt der Fertigstellung, sofern zertifizierbar, zumindest gem. klimaaktiv-Bronze-Standard zertifiziert sind.

**Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

n/a

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

Unter Punkt 2 werden vorwiegend Cash, Termingelder und Derivate zu Liquiditäts- und Absicherungszwecken verbucht. Diese sind aus ökologischer und sozialer Sicht als neutral zu betrachten. Weiters werden alle Liquiditätsveranlagungen (überwiegend Staatsanleihen) unter Punkt 2 verbucht. Es sind keine darüberhinausgehenden Investitionen unter diesem Titel zulässig. Damit ist der ökologische und soziale Mindestschutz für Punkt 2 sichergestellt.

**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/nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen> 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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS**

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

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

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) und §§ 217, 219 ABGB.

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 ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer, nachhaltiger Immobilienfonds. Der Immobilienfonds strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik.

Für das Fondsvermögen dürfen ausschließlich solche Vermögenswerte erworben werden, die zur Anlegung von Mündelgeld gemäß ImmoInvFG idgF iVm §§ 217, 219 ABGB geeignet sind. Die Veranlagung erfolgt daher ausschließlich in Immobilien, die in Österreich gelegen sind und gemäß § 6 ImmoInvFG idgF iVm § 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind. Der Erwerb von Superädifikaten ist nicht zulässig.

Bankguthaben dürfen neben den Erträgen 10 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Geschäfte mit derivativen Produkten im Sinne des § 33 ImmoInvFG dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden.

Der Immobilienfonds verfolgt eine nachhaltige Investmentstrategie und investiert ausschließlich in Immobilien, die den ERSTE Immobilien KAG Nachhaltigkeitskriterien für Umwelt, Soziales und Wirtschaft („ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien“) entsprechen.

Dabei sind ausschließlich Immobilien investierbar, bei denen auf Basis eines vordefinierten Auswahlprozesses von der KAG für Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale im Sinne der ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien identifiziert wurden und diese Immobilien daher als nachhaltig eingestuft werden.

Die Immobilienveranlagung erfolgt schwerpunktmäßig in Immobilien mit Wohn- und sonstiger sozialer Nutzung wie folgt:

- Infrastrukturnutzung (wie z.B. Kindergärten, Schulen und Bildungs- bzw. Forschungseinrichtungen, Nahversorger wie z.B. Supermärkte) oder Gebäude mit infrastrukturellen Nutzern,
- Sonderwohnformen (wie z.B. Betreutes Wohnen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen),
- Spezielle soziale Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),  
oder
- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

Dabei wird vorrangig in Landes- und Bezirkshauptstädten und anderen österreichischen Städten mit einem stabilen Bevölkerungswachstum investiert. Ausgewogenheit des Portfolios ist hierbei ein wichtiger Faktor. Neben Immobilien mit unterschiedlichen Risiko- und Ertragsprofilen gewährleistet auch die Investition in verschiedene Anlageregionen und Nutzungsarten eine entsprechende Streuung. Sowohl qualitätsbestimmende Faktoren der Immobilie wie Alter und Lage als auch die Mieterstruktur sind weitere wichtige Kriterien für die Kaufentscheidung.

Der Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

## Veranlagungsinstrumente

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

### Immobilien

Der Immobilienfonds darf ausschließlich in Immobilien veranlagen, deren Erwerb gemäß § 6 (7) ImmoInvFG in Verbindung mit § 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet ist.

Nachstehende in Österreich belegene Vermögenswerte dürfen unter Bedachtnahme auf die in oben angeführten Gesetzesstellen definierten Kriterien 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, 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.

Diese Begrenzungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

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.

Der Immobilienfonds darf Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften halten, die ausschließlich in Liegenschaften veranlagen dürfen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

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. Die Grundstücksgesellschaft darf ausschließlich in Liegenschaften veranlagen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

## Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 (7) ImmoInvFG;  
sowie jeweils nach Maßgabe des § 217 ABGB:
2. 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 und 3 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
3. 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;
4. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 3 zu halten.

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

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

## Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

## Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

## Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung der Vermögensgegenstände 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 20 % 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 Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

## Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

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

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

## Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

## Berechnungsmethode NAV

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird von der Depotbank jedes Mal dann ermittelt, wenn eine Ausgabe oder Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

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 2,0 %** zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlages 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 ausbezahlen.

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

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

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

## **Artikel 6      Rechnungsjahr und Vorscheurechnung**

### **Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

### **Grundsätze der Vorscheurechnung**

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

## **Artikel 7      Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung**

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

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

### **Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. 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 bis zu 0,75 % 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](http://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 Internetseite 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<sup>4</sup>](https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg<sup>4</sup>)

#### 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
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 -

---

<sup>4</sup> 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.

### 3. Börsen in außereuropäischen Ländern

- |       |                                  |  |
|-------|----------------------------------|--|
| 3.1.  | Australien:                      | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth   |
| 3.2.  | Argentinien:                     | Buenos Aires   |
| 3.3.  | Brasilien:                       | Rio de Janeiro, Sao Paulo  |
| 3.4.  | Chile:                           | Santiago   |
| 3.5.  | China:                           | Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange   |
| 3.6.  | Hongkong:                        | Hongkong Stock Exchange  |
| 3.7.  | Indien:                          | Mumbai   |
| 3.8.  | Indonesien:                      | Jakarta  |
| 3.9.  | Israel:                          | Tel Aviv   |
| 3.10. | Japan:                           | Tokyo, Osaka, Nagoya, 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<br>Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati,<br>Nasdaq |
| 3.24. | Venezuela:                       | Caracas  |
| 3.25. | Vereinigte Arabische<br>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<br>der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich |
| 4.5. | USA      | Over The Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B.<br>durch SEC, FINRA)             |

## 5. Börsen mit Futures und Options Märkten

- |       |                       |   |
|-------|-----------------------|---|
| 5.1.  | Argentinien:          | Bolsa de Comercio de Buenos Aires   |
| 5.2.  | Australien:           | Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)   |
| 5.3.  | Brasilien:            | Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange  |
| 5.4.  | Hongkong:             | Hong Kong Futures Exchange Ltd.   |
| 5.5.  | Japan:                | Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange   |
| 5.6.  | Kanada:               | Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange   |
| 5.7.  | Korea:                | Korea Exchange (KRX)  |
| 5.8.  | Mexiko:               | Mercado Mexicano de Derivados   |
| 5.9.  | Neuseeland:           | New Zealand Futures & Options Exchange  |
| 5.10. | Philippinen:          | Manila International Futures Exchange   |
| 5.11. | Singapur:             | The Singapore Exchange Limited (SGX)  |
| 5.12. | Südafrika:<br>(SAFEX) | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange   |
| 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 ausgelagerten administrative Tätigkeiten

<b>Name</b>	<b>Sitz</b>	<b>Tätigkeit</b>
Erste Group Bank AG	Wien	Application Management der Whistleblowing Plattform
Erste Group Service GmbH	Wien	Rechnungswesen Personalverrechnung
Erste Asset Management GmbH	Wien	Vertriebsunterstützung Marketing/PR Unterstützung IT-Dienstleistungen HR-Leistungen
Erste Digital GmbH	Wien	Product Solutions Dienstleistungen IT-Dienstleistungen

## Anlage 4

### Liste der an Dritte delegierten Tätigkeiten (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG)

#### Bewertung von Immobilien

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

<b>Prüfung Mitarbeitergeschäfte (Wertpapier Compliance)</b>	Erste Group Bank AG, Wien
<b>Grenzprüfung gem. ImmoInvFG</b>	Erste Asset Management GmbH, Wien
<b>BWG-bzw. OeNB-Meldewesen (inkl. EZB-Investmentfondsstatistik)</b>	Erste Asset Management GmbH, Wien
<b>Interne Revision</b>	Erste Group Bank AG, Wien (Subdelegation an Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG)
<b>Teilbereiche Compliance</b>	Erste Asset Management GmbH, Wien
<b>Erstellung Rechenschaftsberichte Fondsbuchhaltung</b>	Erste Asset Management GmbH, Wien Erste Group Bank AG, Wien
<b>Elektronische Datenverarbeitung und IT (FMP/EAM-Online, Adobe Experience Manager Website)</b>	Erste Digital GmbH, Wien
<b>Elektronische Datenverarbeitung (ICRS – Immobilien Controlling und Reporting System)</b>	Metamagix Software & Consulting GmbH, Wien