

Vereinfachter Prospekt

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Offener Immobilienfonds gemäß § 1 Immobilieninvestmentfondsgesetz 2003 (ImmoInvFG) bzw. AIF in Immobilien im Sinne des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz 2013 (AIFMG)

ISIN:

AT0000**A08SG7** Ausschütter
AT0000**A08SH5** Thesaurierer

Genehmigt von der FMA Österreichische Finanzmarktaufsicht gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG bzw. des AIFMG.

1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

1.1. Datum der Gründung des Immobilienfonds

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde am 25.03.2008 aufgelegt. Der erste Anteilswert wurde zum 02.05.2008 ermittelt. Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalgesellschaft

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1100 Wien, Am Belvedere 1 (KAG für Immobilien), verwaltet.

Gegründet: 10.10.2006 Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z. 13a BWG erteilt mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 23.05.2007, GZ: FMA-IM25 1600/0002-BEH/2006. Konzession gemäß § 6 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 AIFMG Finanzmarktaufsicht vom 20.11.2014, GZ: FMA-IM25 1600/0012-INV/2014.

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

Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte Delegiert:

Bewertung von Immobilien

Immobilienbewerter Österreich:

- Ing. Wolfgang Dornhecker, Bad Vöslau
- EHL Immobilien Management GmbH, Wien
- Ertl ZT KEG / DI Roland Ertl, Wien
- Leichtfried und Partner Immobilienbewertung GmbH, Wien
- Mag. Dieter Johs, Graz
- Prof. Mag. Thomas N. Malloth, Wien
- Neuhold & Neuhold ImmobilienWERTschätzung OG, Gleisdorf
- Dipl.-Ing. Walter Kalchschmied, Wien
- Imser & Rigele Immobilien Bewertung GmbH, Wien
- Mag. Markus Urbanz, Wien

Immobilienbewerter Deutschland:

- apollo valuation & research GmbH, Frankfurt
- Value AG, Grünwald/München
- Savills Immobilien Bewertungs-GmbH, Frankfurt
- JKT Immobilien GmbH, Hamburg

Prüfung Mitarbeitergeschäfte (Wertpapier Compliance)	Erste Group Bank AG, Wien
Grenzprüfung gem. ImmoInvFG BWG- bzw. OeNB-Meldewesen (inkl. FundsXML und ZABIL)	ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien
Teilbereiche Compliance	ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien
Erstellung Rechenschaftsberichte	ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien
Fondsbuchhaltung	Erste Group Bank AG, Wien

1.3. 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.

1.4. Abschlussprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien.

1.5. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe

Zahl-, Einreich- und Kontaktstellen im Bezug auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS sind die Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien und ihre Filialen sowie sämtliche österreichischen Sparkassen und ihre Filialen.

2. Anlageinformation

2.1. Anlageziel

Ziel des ERSTE IMMOBILIENFONDS ist der Aufbau eines in den Zielmärkten (siehe Punkt 2.2.1.) veranlagten Immobilienportfolios aus Assets mit unterschiedlichen Renditeprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten.

Neben der (direkten) Investition in Immobilien und der (indirekten) Investition in Grundstücksgesellschaften kann der Fonds in Unternehmens- und Staatsanleihen investieren, und zwar nach Maßgabe der Fonds- Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung definiert jedenfalls die Restlaufzeiten der Anleihen. Für die Anleihe muss ein Rating einer international anerkannten Ratingagentur vorhanden sein, wobei das Rating mind. BBB lauten muss.

2.2. Anlagestrategie und kurze Beurteilung des Risikoprofils des Immobilienfonds

2.2.1. Anlagestrategie

Schwerpunktmäßig investiert der ERSTE IMMOBILIENFONDS in Österreich und Deutschland. Bei der Auswahl der Investmentstandorte wird großes Augenmerk auf die lokalen Gegebenheiten der jeweiligen Märkte und den damit verbundenen Marktchancen gelegt, wodurch zwischenzeitlich Konzentrationen hinsichtlich Region und Funktion (Nutzung) eintreten können.

Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik bei der bereits entwickelte Objekte sowie Wohnprojekte in Österreich und Deutschland erworben werden. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf dem Wohnbereich einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro- und Geschäftsflächen) andererseits.

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

2.2.2. Kurze Beurteilung des Risikoprofils

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

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

Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis 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.“

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in diesen Immobilienfonds verbundenen Risiken sowie Gegenmaßnahmen sind im Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG (Abschnitt II. Punkt 10.6. Risikoprofil des Immobilienfonds) enthalten.

- 1) Marktrisiko: Das Risiko, dass der gesamte Markt einer Asset Klasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst.
- 2) Risiko von Leerständen: Das Risiko von Leerständen in Immobilien.
- 3) Bonitätsrisiko: Das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden.
- 4) Liquiditätsrisiko: Das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann.
- 5) Erfüllungsrisiko: Das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert.
- 6) Klumpenrisiko: Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind.
- 7) Werterhaltungsrisiko: Das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (zB zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten).
- 8) Performancerisiko: Für den Immobilienfonds erworbene Gegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als zum Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht zugesagt werden.
- 9) Kapitalrisiko: Das Risiko, dass sich das Kapital des Immobilienfonds durch Bewertungsverluste, Aufzehrung aufgrund Rücknahmen oder übermäßiger Ausschüttung verringert.
- 10) Änderungsrisiko: Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften.
- 11) Inflationsrisiko: Investitionserträge können durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden.

Hinweis: Der Wert der Anteilscheine des ERSTE IMMOBILIENFONDS kann gegenüber dem Ausgabepreis steigen, aber auch fallen. Dies hat zur Folge, dass der Anleger unter Umständen weniger Geld zurück bekommt, als er investiert hat.

Da derivative Finanzinstrumente lediglich zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds eingesetzt werden, wird durch ihren Einsatz das Risikoprofil des Immobilienfonds nicht erhöht.

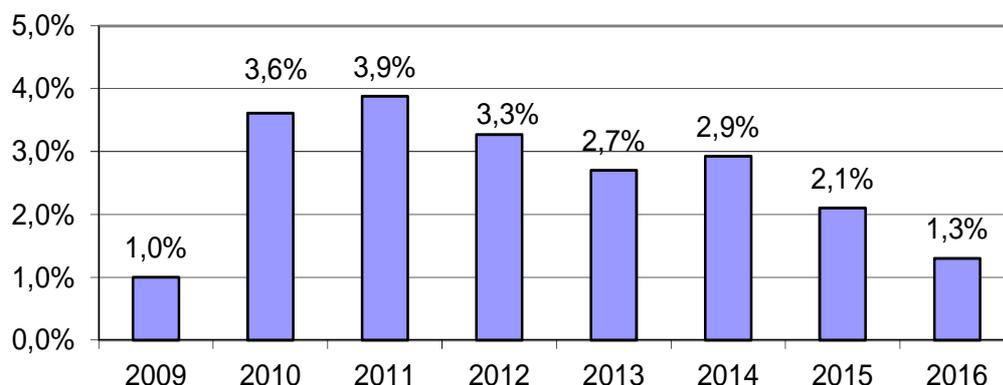
Mietzinsausfallsrate:

Die Mietzinsausfallsrate beträgt im Rechnungsjahr 2016/17: 14,77%
 (Die Berechnung der Mietausfallsrate erfolgt gemäß den Bestimmungen im Anhang Pkt II.)

2.3.

2.3.1. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Jahresperformance



Durchschnittliche Kalenderjahresperformance (Stichtag: 31.12.2016):

% p.a.	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
ERSTE IMMOBILIENFONDS	2,11%	2,45%	n/v

Performancehinweis:

Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabe- und Rücknahmespesen werden nicht berücksichtigt.

2.3.2. Warnhinweis:

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds zu.

2.4. Profil des typischen Anlegers, für den der Immobilienfonds konzipiert ist.

Empfohlene Mindestbehaltdauer

I	II	III	
---	----	-----	--

1 Jahr 3 Jahre 5 Jahre 15 Jahre

Erfahrung des Investors

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

unerfahrener Anleger

erfahrener Anleger

Risikotoleranz des Anlegers

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Konservativ

Risikofreudig

Für den ERSTE IMMOBILIENFONDS gilt:

Empfohlene Mindestbeholdedauer: II - zwischen 3 und 5 Jahre

Erfahrung des Investors: B

Risikotoleranz des Anlegers: 3

3. Wirtschaftliche Informationen

3.1. Geltende Steuervorschriften für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

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 groben Überblick für den Privatanleger dar. Eine detailliertere Darstellung enthält der Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG. Die Besteuerung der Gewinne aus dem Immobilienfonds beim jeweiligen Anleger ist von der Steuersituation des Anlegers und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, abhängig. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Bei offenen Fragen sollten Anleger und Anteilinhaber professionellen Rat einholen und ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater abklären.

Anteile des Immobilienfonds sind für die Wertpapierdeckung gemäß § 14 EStG geeignet.

3.1.1. Wer wird besteuert?

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

Damit sich ein Privatanleger nicht mit steuerlichen Detailfragen beschäftigen muss, kann er das gesamte Steuerverfahren an eine inländische depotführende Bank übertragen. Mit dem Abzug von Kapitalertragsteuer (kurz: KESt) ist der Privatanleger automatisch endbesteuert und er braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).

- Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KESt (Antragsveranlagung).
- Er kann eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen (Verlustveranlagung) abgegeben werden. Auf Depotebene erfolgt ein derartiger Verlustausgleich automatisch durch die inländische depotführende Bank.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer **aus**ländischen depotführenden Bank, muss er – mangels Abfuhr von inländischer KESt - eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

3.1.2. Was wird laufend besteuert?

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

- Bewirtschaftungsgewinne
- 80% der Aufwertungsgewinne
- Wertpapier und Liquiditätsgewinne
- Gewinnausschüttungen von Grundstücksgesellschaften, soweit deren Gewinne nicht schon unmittelbar den Anlegern zugerechnet werden.

Soweit der Fonds (unmittelbar oder über ertragsteuerlich transparente Grundstücksgesellschaften) Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert.

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

3.1.3. Besteuerung bei Anteilsverkauf

Der Verkauf von Anteilscheinen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden (Altanteile), ist bei Privatpersonen steuerfrei.

Anteilscheine, die ab dem 1.1.2011 erworben werden (Neuanteile), unterliegen der sogenannten Vermögenszuwachssteuer. Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (zB 20% der Aufwertungsgewinne und allfällige Gewinne aus der Veräußerung von liquidem Fondsvermögen). Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auch für den Wertzuwachs automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert. Ohne inländische depotführende Bank muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen.

Für andere Anleger (betriebliche Anleger, Privatstiftungen, juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen und Steuerausländer) kommen teilweise Sonderbestimmungen zur Anwendung, die im Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG überblicksmäßig dargestellt werden.

3.2. Ein- und Ausstiegsprovisionen

Kosten die dem Anteilinhaber direkt bei der Ausgabe oder Rücknahme des Anteilscheines angelastet werden

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt **3,5 %** des Anteilswertes.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert.

3.3. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, wobei danach zu unterscheiden ist, welche vom Anteilinhaber zu entrichten sind und welche aus dem Sondervermögen des Immobilienfonds zu zahlen sind

3.3.1. Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gelten folgende Begriffsbestimmungen:

- Fee-Sharing Agreements: Vereinbarung, wonach die Vergütung, die eine Partei – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen eines Immobilienfonds bezieht, mit einer anderen Partei geteilt wird und als deren Resultat diese Partei Kosten vergütet erhält, die normalerweise – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen des Immobilienfonds bezahlt werden würden.

Unter Fee-Sharing Agreements werden auch Vereinbarungen zur Aufteilung von Transaktionskosten zwischen einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und einem Broker, bei denen der Broker sich damit einverstanden erklärt, die Transaktionsentgelte, die er von einem Immobilienfonds für die Durchführung von Geschäften erhält, mit der Verwaltungsgesellschaft zu teilen und Vereinbarungen, die innerhalb eines Dachfonds zwischen einer Verwaltungsgesellschaft und einem anderen Fonds (oder dessen Verwaltungsgesellschaft) getroffen werden und bei denen für den Fall, dass der eine Fonds Anteile dieses anderen Fonds erwirbt, ein Teil der ihm dafür (entweder direkt in der Form von Ausgabeauf- oder Rücknahmeabschlägen oder indirekt über die TER) in Rechnung gestellten Gebühren von diesem Zielfonds (oder seiner Verwaltungsgesellschaft) an die Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden, verstanden.

- Soft Commissions: Jede Art von wirtschaftlichem Vorteil – ausgenommen Clearing und Execution Services – den eine Kapitalanlagegesellschaft in Verbindung mit der Zahlung von Kommissionen auf Transaktionen, die Wertpapiere des Fondsportfolios involvieren, erhält.
- Total Expense Ratio (TER): gibt das Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds zum durchschnittlichen Gesamtvermögen des Immobilienfonds wieder. Sie wird zumindest einmal jährlich auf Basis der Daten aus dem geprüften Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds ex post berechnet.

3.3.2. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, die aus dem Fondsvermögen heraus bezahlt werden

Total Expense Ratio

(TER):.....**0,96%***

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.

* Per 30.04.2017. Die TER früherer Geschäftsjahre sind auf www.ersteimmobilien.at abrufbar.

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

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

Für Ihre Verwaltungstätigkeit erhält die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien eine jährliche Vergütung von bis zu 0,85 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig 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, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis..... bis zu 1 %

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

3.3.3. Sonstige Provisionen und Gebühren, die vom Anteilinhaber zu entrichten sind

Inwieweit beim einzelnen Anteilinhaber für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilscheinen bzw. für die Depotverwahrung zusätzliche Gebühren anfallen, hängt von den individuellen Vereinbarungen des Anteilinhabers mit seinem depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1. Art und Weise des Erwerbs der Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den unter Punkt 1.5. genannten Zahl- und Einreichstellen zum errechneten Preis erworben werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Ausgabe einzelner Anteilscheine besteht nicht. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Die Mindestanlagesumme beträgt EUR 1.500,-. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS kann auch über Fondssparplan erworben werden. Die Mindestanlagesumme hierbei beträgt EUR 30,- pro Monat.

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 15.45 Uhr (am Sitz der Depotbank) zu erfolgen.

4.2. Art und Weise der Veräußerung der Anteile

Die Anteilinhaber der ausgegebenen Anteile können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmefauftrages verlangen. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteiles entspricht, für die Rechnung des Fonds zurückzunehmen.

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 des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

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

4.3. Häufigkeit und Ort sowie Art und Weise der Veröffentlichung bzw. Zurverfügungstellung der Anteilspreise (Ausgabe- und Rücknahmepreis)

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsetäglich von der Depotbank ermittelt und in den Tageszeitungen „Der Standard“ und „Die Presse“ sowie unter www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

5. Zusätzliche Informationen

5.1. Anforderung des Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG sowie der Jahres- und Halbjahresberichte

Der Vereinfachte Prospekt enthält in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Nähere Informationen beinhaltet der Prospekt mit Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG. Dem interessierten Anleger ist der Vereinfachte Prospekt in der jeweils geltenden Fassung vor Vertragsabschluss kostenlos anzubieten, bzw. nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

Zudem werden dem interessierten Anleger der zurzeit gültige Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen vor und nach Vertragsabschluss kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichtes länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung zu stellen.

5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde

Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien.

5.3. Kontaktstelle (Person/Abteilung, Zeiten) bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können

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

Abteilung: Produktmanagement
Telefon: +43(50100)27557
Fax: +43(50100)927557
Bürozeiten: Mo-Do 9-17 Uhr
Fr 9-14 Uhr

E-Mail: service@ersteimmobilien.at
Homepage: www.ersteimmobilien.at

5.4 Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten administrative Tätigkeiten an Dritte ausgelagert

Name	Sitz	Tätigkeit
Erste Group Bank AG	Wien	HR-Leistungen Interne Revision (Personalbereitstellung) Application Management der Whistleblowing Plattform
Erste Group Services GmbH	Wien	Rechnungswesen Personalverrechnung
ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	Wien	Vertriebsunterstützung Marketing Organisation, IT
ERSTE ASSET MANAGEMENT GmbH		Interne Revision (Personalbereitstellung)

5.5 Veröffentlichung des Prospekts und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG

20.01.2017

Anhang zur Total Expense Ratio (TER) sowie zur Mietzinsausfallsrate

I. TOTAL EXPENSE RATIO

1. Einbezogene / ausgenommene Kostenpositionen

1.1. Die Gesamtkosten umfassen die Kosten, die im Zusammenhang mit der fondsspezifischen Verwaltung stehen und vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden. Sie sind dem Rechenschaftsbericht auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten) zu entnehmen

1.2. Sie umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (also zB [soweit zulässig]: Flat Fees, Asset-based, Transaction-based....) wie zB

- Verwaltungsgebühr inkl. performanceabhängige Gebühr
- Administrationskosten
- Depotbankgebühren
- Prüfungskosten
- Rechtsanwaltskosten
- Vertriebskosten oder Rücknahmekosten, soweit dem Immobilienfonds angelastet
- Registrierungs-, Aufsichts- und ähnliche Gebühren
- Etwaige zusätzliche Vergütungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder Dritte) aufgrund bestimmter Fee-Sharing Agreements (siehe Punkt 3. unten)

1.2.1. Nicht einbezogen sind

- Transaktionskosten wie Maklergebühren und damit verbundene Steuern und Gebühren sowie der Einfluss der Transaktionen auf den Markt unter Bedachtnahme der Gebühr an den Makler und der Liquidität der betroffenen Veranlagung
- Kreditzinsen
- Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
- Ausgabe/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren
- Soft Commissions (siehe Punkt 3. unten)
- Transaktionsspezifische Kosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften

2. Berechnungsmethode

Die Total Expense Ratio /TER) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{TER} = \text{Gesamtkosten} * 100 / \text{durchschnittliches Fondsvermögen}$$

Die TER muss auf Basis des NAV berechnet werden. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Nettovermögens sind die jeweils ermittelten Nettoinventarwerte zugrunde zu legen, so beispielsweise die täglichen Nettoinventarwerte bei täglicher Berechnung. Umstände oder Ereignisse, die zu irreführenden Zahlen führen könnten, sind zu berücksichtigen. Etwaige Steuererleichterungen sind nicht zu berücksichtigen.

3. Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions

Fee-Sharing Agreements betreffend Gebühren, die nicht in der TER enthalten sind, bedeuten, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder ein Dritter) teilweise oder völlig Kosten vergütet bekommt, die normalerweise in der TER enthalten sein müssten. Diese Kosten sollen daher bei der Berechnung der TER mitberücksichtigt werden, indem den Gesamtkosten etwaige Zahlungen an die Verwaltungsgesellschaft (oder einen Dritten), die auf solchen Fee-Sharing Agreements beruhen, zugerechnet werden.

Fee-Sharing Agreements hinsichtlich Kosten, die bereits von der TER umfasst sind, sind nicht weiter zu berücksichtigen. Ebenso sind Soft Commissions nicht zu berücksichtigen.

Daher gilt:

- a) Zahlungen an eine KAG für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements betreffend Transaktionskosten oder aufgrund einer Vereinbarung mit anderen Verwaltungsgesellschaften erfolgen, sollten (für den Fall, dass sie nicht schon in der zusammengesetzten (synthetischen) TER enthalten sind oder über andere, dem Immobilienfonds bereits angelastete und damit direkt in der TER enthaltene Kosten einbezogen wurden) auf jeden Fall in der TER berücksichtigt werden;
- b) Nicht berücksichtigt werden sollten demgegenüber Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements mit einem Immobilienfonds erfolgen.

4. Performance Fees

Performance Fees müssen sowohl in der TER inkludiert als auch getrennt als Prozentsatz des durchschnittlichen NAV ausgewiesen werden.

5. Veranlagung in Kapitalanlagefonds

Bei der Veranlagung von mehr als 10% des NAV in andere Fondsanteilscheine, für die eine TER entsprechend den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet wird, muss eine „synthetische TER“ der jeweiligen Veranlagung entsprechend berechnet werden.

Die synthetische TER entspricht dem Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds, ausgedrückt durch seine TER, sowie aller Kosten, die dem Immobilienfonds durch die Zielfonds angelastet werden, ausgedrückt durch die TER der Zielfonds, gewichtet nach dem Anteil der Veranlagung und geteilt durch das durchschnittliche Gesamtvermögen des Immobilienfonds.

Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge der Zielfonds müssen in die TER einberechnet werden, dies ist ausdrücklich anzugeben.

Wenn einer der Zielfonds keine TER gemäß den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet, dann hat die Offenlegung der Kosten in folgender Weise zu erfolgen:

- a. Es ist darauf hinzuweisen, dass für diesen Teil der Anlage keine synthetische TER ermittelt werden kann;
- b. Die maximale prozentuale Verwaltungsgebühr dieses Zielfonds muss angegeben werden;
- c. Für die insgesamt erwarteten Kosten ist ein zusammengesetzter (synthetischer) Wert anzugeben. Zu diesem Zweck wird eine synthetische TER errechnet, die – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die TER aller Zielfonds, für die die TER nach dieser Anlage ermittelt wird, einschließt, und werden für jeden der anderen Zielfonds die Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge plus eine möglichst genaue Bewertung der Obergrenze der für die TER in Frage kommenden Kosten hinzugerechnet. Dies sollte – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die maximale beziehungsweise zuletzt verrechnete Verwaltungsgebühr und die aktuellste für diesen Kapitalanlagefonds vorliegende performanceabhängige Verwaltungsgebühr einschließen.

II. MIETZINSAUSFALLSRATE

Die Mietzinsausfallsrate (Ertragsausfallsrate) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{Mietzinsausfallsrate \%} = \text{Mietzinsausfälle} * 100 / \text{Soll-Nettomietzinsen}$$

Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (bewertet zum letztbezahlten Mietzins) auf Mietzinsen, sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen.

Die veröffentlichte Mietzinsausfallsrate soll der/den Perioden entsprechen, für welche die TER veröffentlicht wird.

Wien, am 19.01.2017

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dr. Franz Gschiegl e.h.
Geschäftsführer

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