

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Rechenschaftsbericht 2016/17
(Rumpfrechnungsjahr vom 3.10.2016 bis 30.9.2017)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	2
Angaben zur Vergütungspolitik	3
Vorwort	5
Entwicklung des Fonds	6
Zusammensetzung des Fondsvermögens	8
Vergleichende Übersicht (in EURO)	8
Ausschüttung/Auszahlung	8
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	9
1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)	9
2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG	9
3. Fondsergebnis	10
4. Entwicklung des Fondsvermögens.....	11
5. Herkunft des Fondsergebnisses	11
6. Verwendung des Fondsergebnisses	11
Vermögensaufstellung zum 30. September 2017	12
Immobilienportfolio	15
Grundstücksgesellschaften	17
Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Ausschüttungsanteilen	18
Details und Erläuterungen zur Besteuerung von Thesaurierungsanteilen	20
Bestätigungsvermerk	22
Informationsangaben für Anleger gemäß § 21 AIFMG	24
Fondsbestimmungen (Fassung gültig bis 29.12.2017)	25
Anhang	30
Fondsbestimmungen (Fassung gültig ab 30.12.2017)	32
Anhang	37

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Am Belvedere 1, A-1100 Wien Telefon: 050100-27886, Telefax: 050100-927886 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Asset Management GmbH (75,10 %) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (9,90 %)
Aufsichtsrat	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) Mag. Karin Schmidt-Mitscher, MSc (1. Stellvertreterin des Vorsitzenden ab 14.12.2017) Mag. Peter Tichatschek (2. Stellvertreter des Vorsitzenden ab 14.12.2017) MMag. Dr. Franz Knafel Dr. Josef Schmidinger (bis 03.11.2016) Mag. Wolfgang Traindl Mag. Ernst Vejdovszky Richard Wilkinson (bis 14.11.2017) Mag. Anton Werner Mag. (FH) Stephan de Giacomo
Geschäftsführer	Mag. Peter Karl (CEO) Dr. Franz Gschiegl
Prokuristen	Mag. Markus Brunner Mag. Brita Hombrecher Mag. Thomas Puschnig
Staatskommissäre	MR DI Dietmar Mitteregger MR Dr. Herwig Heller (Stellvertreter)
Prüfer	KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
Depotbank	Erste Group Bank AG

Angaben zur Vergütungspolitik:

An Mitarbeiter der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. gezahlte Vergütungen in EUR
(Geschäftsjahr 2016 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.)

Es werden keine Anlageerfolgsprämien und keine sonstigen direkt von den Immobilienfonds gezahlten Beträge geleistet.

Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.16	24
Anzahl der Risikoträger per 31.12.16	9
fixe Vergütungen	1.603.708
variable Vergütungen (Boni)	389.048
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.992.757
davon Vergütungen für Geschäftsführer	690.806
davon Vergütungen für Führungskräfte - Risikoträger	342.314
davon Vergütungen für Risikoträger mit Kontrollfunktionen	142.964
davon Vergütungen für sonstige Risikoträger	167.392
davon Vergütungen für Mitarbeiter, die sich aufgrund Ihrer Gesamtvergütung in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsführer und Risikoträger	0
Summe Vergütungen für Risikoträger	649.281

Grundsätze für die Regelung leistungsbezogener Vergütungsteile:

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat Vergütungsgrundsätze festgelegt, um eventuelle Interessenkonflikte zu vermeiden und die Einhaltung der Wohlverhaltensregeln bei der Vergütung relevanter Personen sicherzustellen.

Bei allen Mitarbeitern der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellen die fixen Gehaltsbestandteile einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung dar, um auf individueller Ebene die Umsetzung einer variablen Vergütungspolitik zu ermöglichen.

Die Gesamtvergütung (fixe und variable Bestandteile) unterliegt dem Prinzip der Ausgewogenheit und ist an Nachhaltigkeit geknüpft, um das Eingehen übermäßiger Risiken nicht zu belohnen. Die variable Vergütung stellt daher maximal einen ausgewogenen Anteil an der Gesamtvergütung eines Mitarbeiters dar.

Die leistungsbezogenen Vergütungsteile dienen sowohl den kurz- als auch den langfristigen Interessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und tragen zur Vermeidung risikofreudigen Verhaltens bei. Die leistungsbezogenen Vergütungsteile berücksichtigen sowohl die persönliche Leistung als auch die Profitabilität der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Die Größe des Bonuspools wird auf Basis der auf verschiedene Mitarbeiterkategorien anwendbaren Bonuspotenziale berechnet. Bonuspotenziale sind ein Prozentsatz der fixen Jahresbruttovergütung. Das Bonuspotenzial beträgt maximal 100% der fixen Jahresbruttovergütung. Der Bonuspool wird entsprechend dem Erfolg der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien angepasst. Der persönliche Bonus ist an die persönliche Leistung gebunden. Die Summe persönlicher Boni ist durch die Größe des Bonuspools nach Malus-Anpassungen limitiert.

Die leistungsbezogenen Zahlungen sind für alle Mitarbeiter, einschließlich der wesentlichen Risikoträger (gemäß der Definition in der Vergütungspolitik), und der Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mit 100 % der Jahresbruttovergütung limitiert.

Das Vergütungssystem besteht aus 3 Komponenten:

- 1) Fixe Vergütung
- 2) Variable Vergütung
- 3) Nebenleistungen

Das Bonuspotenzial basiert auf der fixen Jahresbruttovergütung. Die Zielvereinbarungen der Mitarbeiter enthalten qualitative und/oder quantitative Zielsetzungen. Der Anteil der qualitativen Zielsetzungen muss mindestens 25 % betragen. Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen ist an eine Mindestprofitabilität der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie an Leistungsziele gebunden.

Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen erfolgt zu 60 % unmittelbar, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, davon 50 % sofort in bar und 50 % in Form von unbaren Instrumenten nach einem Jahr ausbezahlt werden. Die übrigen 40 % von leistungsbezogenen Vergütungsteilen werden zurückbehalten und über einen Zeitraum von drei Jahren ausbezahlt, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, auch hiervon 50 % in bar und 50 % in Form von unbaren Instrumenten ausbezahlt werden. Die unbaren Instrumente können aus Anteilen eines von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, gleichwertigen Beteiligungen oder mit Anteilen verknüpften Instrumenten oder gleichwertigen unbaren Instrumenten bestehen. Aufgrund des Proportionalitätsgrundsatzes hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien eine Erheblichkeitsschwelle festgelegt, unterhalb welcher kein Anreiz zum Eingehen unangemessener Risiken vorliegt und daher eine verzögerte Auszahlung bzw. Auszahlung in Form eines unbaren Instruments unterbleiben kann. Sonstige unbare Zuwendungen sind Nebenleistungen, die nicht leistungsabhängig, sondern mit dem Arbeitsplatz verbunden sind (z.B. Dienstwagen) oder für alle Mitarbeiter gelten (z.B. Urlaub).

Um eine unabhängige Beurteilung der Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik und -praxis sicherstellen zu können, wurde vom Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ein Vergütungsausschuss eingerichtet. Dieser setzt sich aus folgenden Personen zusammen: Mag. Heinz Bednar und Richard Wilkinson.

Die vollständige Vergütungspolitik der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien können Sie auf der Internet-Seite <https://www.ersteimmobilien.at/de/rechtliche-hinweise> abrufen.

Die letzte Überprüfung am 12.04.2017 der Einhaltung der Verfahren der Vergütungspolitik durch den Vergütungsausschuss hat keine Unregelmäßigkeiten ergeben. Weiters hat es bei der letzten Prüfung im August 2017 keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen durch die Interne Revision gegeben.

Die Vergütungspolitik wurde im vergangenen Rumpfrechnungsjahr nicht wesentlich geändert.

Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberin,
Sehr geehrter Anteilshaber,

vielen Dank für Ihr Vertrauen in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS!

Immer mehr Anleger stellen sich die Frage, in welche Projekte ihr Geld fließt und wie Kapitalerträge eigentlich erwirtschaftet werden. Dies trifft auch auf die Veranlagung in Immobilien zu. Daher hat die ERSTE Immobilien KAG am 3. Oktober 2016 den ersten nachhaltigen Publikumsimmobilienfonds Österreichs zur Zeichnung aufgelegt.

Für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde von der ERSTE Immobilien KAG ein Nachhaltigkeitskatalog erarbeitet. Dieser bildet in Ergänzung zu wirtschaftlichen und juristischen Ankaufskriterien eine Entscheidungsgrundlage für Immobilieninvestitionen des Fonds. Dieser Katalog umfasst unter anderem Kriterien hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Mobilität, sozialer Infrastruktur, Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Die Objekte werden entsprechend geprüft und im Zusammenspiel der einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte wird eine Bewertung anhand dieser Merkmale vorgenommen. Immobilien und Projekte, deren Bewertung den Kriterien des Nachhaltigkeitskataloges im Wesentlichen entsprechen, können in den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS aufgenommen werden.

Zu Beginn konnte eine fertig errichtete und vermietete Immobilie in Salzburg erworben werden. Im Dezember 2016 wurde das zweite Investment getätigt. Das Niedrigstenergiegebäude liegt in „aspers Die Seestadt Wiens“ und wurde nach planmäßiger Bauzeit im Herbst 2017 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Im November 2017 konnte ein weiteres Projekt mit einem Transaktionsvolumen von rd. 10 Mio. Euro vertraglich gesichert werden. Ende Dezember 2017 wurde in ein weiteres Immobilienprojekt in Wien mit einem Volumen von rd. 21 Mio. Euro investiert. Das aktuelle Immobilienvermögen beläuft sich auf rd. 75 Mio. Euro inklusive Nebenkosten.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Dr. Franz Gschiegl

Wien, 25. Jänner 2018

Sehr geehrte(r) Anteilshaber(in),

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), über das Rumpfrechnungsjahr* vom 3. Oktober 2016 bis 30. September 2017 vorzulegen.

*) Die erste Preisveröffentlichung erfolgte am 4. Oktober 2016.

Entwicklung des Fonds

ERSTE Immobilien KAG

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wird von der ERSTE Immobilien KAG emittiert. Die ERSTE Immobilien KAG wurde im Jahr 2007 gegründet und steht für die Konzeption von ertragssoliden und wertbeständigen Immobilien-Investments. Mit dem Gesellschafter Erste Asset Management GmbH bündelt sie das Immobilien- und Wertpapier-know-how der ERSTE und Sparkassen Gruppe. Als starke strategische Partner sind ebenso die Wiener Städtische Versicherung AG sowie die s IMMO AG an der Gesellschaft beteiligt. Im Jahr 2008 emittierte sie ihren ersten Publikumsfonds, den ERSTE IMMOBILIENFONDS und im Jahr 2016 erfolgte die Auflage des zweiten offenen Publikumsfonds, des nachhaltigen ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS.

Überblick

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS wurde am 3. Oktober 2016 aufgelegt und widmet sich dem Schwerpunkt Nachhaltigkeit. Neben den technischen und den wirtschaftlichen Themen stehen ökologische und soziale Aspekte im Vordergrund. Der Fonds orientiert sich dabei an den Nachhaltigkeitskriterien der ERSTE Immobilien KAG.

Das erste Gebäude konnte in der Kapitalsammelphase des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erworben werden. Das Niedrigenergiegebäude liegt in der Stadt Salzburg, im Quartier „Stadtwerk“. Der Verkehrswert der neu errichteten Immobilie liegt bei rd. 11 Mio. Euro und ist vollständig an eine Unternehmensgruppe, die im Bereich der Nutritivmedizin tätig ist, vermietet. Das Unternehmen gehört zu den „Leitbetrieben Austria“ und ist in vielerlei Hinsicht selbst zertifiziert.

Im Dezember 2016 erfolgte gleich das nächste Investment. Dabei handelt es sich um eine Büroimmobilie in „aspersn Die Seestadt Wiens“. Das Objekt ist ein Niedrigstenergiegebäude und verfügt über eine ÖGNB Zertifizierung (Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen). Die Fertigstellung der Immobilie erfolgte planmäßig im Herbst 2017 und wurde gleich anschließend an die Mieter übergeben.

Im November 2017 konnte für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS eine weitere Immobilie vertraglich gesichert werden. Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Wohnhaus für Senioren(innen) mit einem Transaktionsvolumen von rd. 10 Mio. Euro.

Ende Dezember 2017 wurde für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ein Immobilienprojekt im 21. Wiener Gemeindebezirk mit einem Volumen von rd. 21 Mio. Euro erworben. Die Fertigstellung ist für März 2020 geplant.

Alle Immobilien entsprechen den Nachhaltigkeitskriterien der ERSTE Immobilien KAG.

Die Nachfrage nach dem Immobilienfonds hält an. Das Fondsvolumen beträgt mit Stichtag 29. Dezember 2017 rd. 123 Mio. Euro. Davon sind rd. 75 Mio. Euro in Immobilien investiert.

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	Unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	EUR -	EUR -478.729,14	EUR -478.729,14
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 639.000,00	EUR -	EUR 639.000,00

Ausblick

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist als offener Immobilienfonds konzipiert. Im derzeitigen Marktumfeld ist jedoch die Nachfrage nach Immobilieninvestments sehr hoch und damit das Angebot an preislich und wirtschaftlich interessanten Objekten sehr gering. Die Immobiliensuche dauert aus diesem Grund auch zeitlich länger. Eine kurzfristige Änderung der Marktsituation ist derzeit nicht zu erwarten.

Die in den Fonds zufließenden Gelder müssen mündelsicher veranlagt werden. Aktuell gibt es dafür keine bzw. negative Zinserträge. Der Fonds muss laut Gesetz eine Cash Quote von mind. 10 % des Fondsvermögens halten, um eine jederzeitige Rücknahme von Anteilscheinen zu gewährleisten. Diese hohen liquiden Mittel haben allerdings einen deutlichen Einfluss auf die Performance des Fonds.

Um auf diese Marktverhältnisse zu reagieren, hat die ERSTE Immobilien KAG sich dazu entschlossen, ein Tranchensystem einzuführen. Es wird ein vorher bestimmtes Volumen (Tranchen) an Anteilscheinen festgesetzt und dieses wird ausgegeben. Ist das festgesetzte Volumen erreicht werden keine neuen Anteilscheine ausgegeben, eine Rückgabe der Anteilscheine ist weiterhin zum täglichen Rechenwert uneingeschränkt möglich. Die Höhe der ersten Tranche betrug rd. 100 Mio. Euro und wurde im Mai 2017 erreicht. Die zweite Tranche, mit einem Volumen von rd. 30 Mio. Euro, ist im September 2017 gestartet und wurde im Dezember 2017 um weitere 70 Mio. Euro erhöht..

Aktuelle Informationen dazu finden Sie auf der Homepage www.ersteimmobilien.at.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	30. September 2017	
	Mio. EURO	%
Immobilienvermögen	56,1	52,93
Wertpapiervermögen	44,4	41,84
Sonstige Vermögenswerte	16,7	15,76
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	- 11,1	- 10,51
Fondsvermögen	106,1	100,00

Vergleichende Übersicht (in EURO)

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen	Ausschüttungsanteile		Thesaurierungsanteile			Wertent- wicklung in Prozent 1)
		Errechneter Wert je Anteil	Aus- schüttung	Errechneter Wert je Anteil	Zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 (1) ImmolnVFG	
2016/17 2)	106.078.835,64	101,11	1,5900	101,11	1,1545	0,4379	+ 1,11

- 1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag.
Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.
- 2) Rumpfrechnungsjahr vom 3. Oktober 2016 bis 30. September 2017.

Ausschüttung/Auszahlung

Für das Rumpfrechnungsjahr 2016/17 wird für die **Ausschüttungsanteile** eine Ausschüttung in der Höhe von EURO 1,5900 je Anteil, das sind bei 545.645 Ausschüttungsanteilen insgesamt EURO 867.575,55 vorgenommen.

Die kuponauszahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der Höhe von EURO 0,4391 einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Die Ausschüttung wird am Freitag, den 15. Dezember 2017 bei der

Erste Group Bank AG, Wien

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Für die **Thesaurierungsanteile** werden für das Rumpfrechnungsjahr 2016/17 je Anteil EURO 1,1545 zur Wiederveranlagung verwendet, das sind bei 503.398 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 581.195,13.

Im Hinblick auf § 14 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes ist für Thesaurierungsanteile ein Betrag in der Höhe der auf den Jahresertrag entfallenden Kapitalertragsteuer (EURO 0,4379 je Anteil) auszuführen, das sind bei 503.398 Thesaurierungsanteilen insgesamt EURO 220.437,98. Die Kapitalertragsteuer ist in dieser Höhe von den depotführenden Banken einzubehalten und abzuführen, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen. Auch die Auszahlung erfolgt am Freitag, den 15. Dezember 2017.

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rumpfrechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags	Ausschüttungsanteile	Thesaurierungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rumpfrechnungsjahres 1)	100,00	100,00
Anteilswert am Ende des Rumpfrechnungsjahres	101,11	101,11
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	101,11	101,11
Nettoertrag pro Anteil	1,11	1,11
Wertentwicklung eines Anteiles im Rumpfrechnungsjahr	1,11 %	1,11 %

2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	537.580,06	
Pachtaufwand	0,00	
Leerstehungskosten	1.782,82	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 111.749,57	
Kosten für Liquiditätsbereitstellung	0,00	
Sonstige Aufwendungen	- 8.875,29	
Ertragsausgleich	<u>241.705,62</u>	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		660.443,64

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	639.000,00	
Sachverständigenhonorare	- 4.505,17	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 156.131,03	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	<u>- 95.672,76</u>	
Summe Aufwertungsgewinne		382.691,04

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	801.359,32	
Depotgebühren	- 4.867,29	
Negative Habenzinsen	- 8.428,13	
Ertragsausgleich	<u>300.352,41</u>	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		1.088.416,31

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 262.798,32	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	0,00	
Kosten für Rechtsberatung	0,00	
Publizitätskosten	- 827,95	
Depotbankgebühren	- 81.442,47	
Ertragsausgleich	- 113.673,34	
Summe Aufwendungen		- 458.742,08
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		1.672.808,91

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		1.672.808,91
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)		
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)		111.749,57
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen		0,00
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)		95.672,76
Veränderung des nicht realisierten Wertpapier-Kursergebnisses	- 478.729,14	
Realisiertes Wertpapier-Kursergebnis inkl. Ertragsausgleich	- 667.177,02	
Fondsergebnis gesamt		734.325,08

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rumpfrechnungsjahres 2)	0,00
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	105.344.510,56
Fondsergebnis gesamt	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	734.325,08
Fondsvermögen am Ende des Rumpfrechnungsjahres 3)	106.078.835,64

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	1.672.808,91
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	1.672.808,91

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 15.12.2017 für 545.645	
Ausschüttungsanteile zu je EUR 1,5900	867.575,55
Auszahlung am 15.12.2017 für 503.398	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 0,4379	220.437,98
Wiederveranlagung für 503.398	
Thesaurierungsanteile zu je EUR 1,1545	581.195,13
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	3.600,24
Gesamtverwendung	1.672.808,91

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

- 1) Rumpfrechnungsjahr vom 3.10.2016 bis 30.09.2017.
- 2) Anteilsumlauf zu Beginn des Rumpfrechnungsjahres: 0 Ausschüttungsanteile und 0 Thesaurierungsanteile.
- 3) Anteilsumlauf am Ende des Rumpfrechnungsjahres: 545.645 Ausschüttungsanteile und 503.398 Thesaurierungsanteile.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2017

		Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Schätzwert per 30.09.2017 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Schätzwert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN						
Immobilien						
Österreich						
1220 Wien, Sonnenallee 20	2)	41.500.000,00	41.893.500,00	761.217,67	42.654.717,67	40,21
5020 Salzburg, Strubergasse 24		10.650.000,00	10.895.500,00	828.302,30	11.723.802,30	11,05
				Summe	<u>54.378.519,97</u>	<u>51,26</u>
Grundstücksgesellschaften						
Österreich						
ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG				Summe	<u>1.764.912,06</u>	<u>1,66</u>
				SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN	<u>56.143.432,03</u>	<u>52,93</u>

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge	Bestand	Kurs	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
WERTPAPIERVERMÖGEN								
Amtlich gehandelte Wertpapiere								
Anleihen auf Euro lautend								
Emissionsland Österreich								
AUSTRIA 03/18 MTN	AT0000385745	4,650	30.400	7.400	23.000	101,53	23.351.900,00	22,01
AUSTRIA 12/19 MTN	AT0000A0VRF9	1,950	100	20	80	104,42	83.532,00	0,08
AUSTRIA 14/20 FLR MTN	XS1074418671	0	1.000	0	1.000	101,56	1.015.600,00	0,96
AUSTRIA 2019 MTN 144A	AT0000A08968	4,350	100	20	80	107,25	85.796,80	0,08
AUSTRIA 2020 MTN 144A	AT0000386115	3,900	100	0	100	112,38	112.378,00	0,11
OESTERR. 13/18	AT0000A12B06	1,150	15.000	4.700	10.300	101,86	10.491.168,00	9,89
OESTERR. 14/19	AT0000A19XC3	0,250	100	20	80	101,73	81.385,60	0,08
						Summe	<u>35.221.760,40</u>	<u>33,20</u>
						Summe Emissionsland Österreich	<u>35.221.760,40</u>	<u>33,20</u>
						Summe Anleihen auf Euro lautend	<u>35.221.760,40</u>	<u>33,20</u>
						Summe Amtlich gehandelte Wertpapiere	<u>35.221.760,40</u>	<u>33,20</u>
Investmentzertifikate								
Investmentzertifikate auf Euro lautend								
Emissionsland Österreich								
K 2536 VT	AT0000A1PE27		92.000	0	92.000	99,53	9.156.760,00	8,63
						Summe	<u>9.156.760,00</u>	<u>8,63</u>
						Summe Emissionsland Österreich	<u>9.156.760,00</u>	<u>8,63</u>
						Summe Investmentzertifikate auf Euro lautend	<u>9.156.760,00</u>	<u>8,63</u>
						Summe Investmentzertifikate	<u>9.156.760,00</u>	<u>8,63</u>
						SUMME WERTPAPIERVERMÖGEN	<u>44.378.520,40</u>	<u>41,84</u>
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE								
Bankguthaben							5.622.270,17	5,30
Forderungen gegenüber Hausverwaltung							0,00	0,00
Forderungen gegenüber Notar							0,00	0,00
Kautionen							0,00	0,00
Mietabgrenzungen und -forderungen							49.695,97	0,05
Sonstige Forderungen							0,00	0,00
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften							10.170.148,22	9,59
Zinsenansprüche							878.043,58	0,83
						SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	<u>16.720.157,94</u>	<u>15,76</u>
SUMME VERMÖGENSWERTE GESAMT							117.242.110,37	110,52

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN

Verbindlichkeit gegenüber Hausverwaltung	- 7.703,15	- 0,01
Kaufpreisverbindlichkeiten	0,00	0,00
Kautionen	0,00	0,00
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	0,00	0,00
Sonstige Abgrenzungen	- 1.171,87	- 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	- 792.316,39	- 0,75
Darlehensverbindlichkeiten an Grundstücksgesellschaften	- 10.170.148,22	- 9,59
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten	- 191.935,10	- 0,18
	SUMME VERBINDLICHKEITEN	- 11.163.274,73 - 10,52

FONDSVERMÖGEN **106.078.835,64 100,00**

UMLAUFENDE AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	Stück	545.645
UMLAUFENDE THESAURIERUNGSANTEILE	Stück	503.398
ANTEILSWERT AUSSCHÜTTUNGSANTEILE	EUR	101,11
ANTEILSWERT THESAURIERUNGSANTEILE	EUR	101,11

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG.
- 3) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 17.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe in Wertpapieren, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind

Wertpapier-Bezeichnung	Kenn- nummer	Zinssatz	Käufe/ Zugänge Stück/Nominale (Nom. in 1.000, ger.)	Verkäufe/ Abgänge
Amtlich gehandelte Wertpapiere				
Anleihen auf Euro lautend				
Emissionsland Österreich				
AUSTRIA 2017 MTN 144A	AT0000A06P24	4,300	16.970	16.970
OESTERR. 10/17	AT0000A0GLY4	3,200	8.400	8.400

Wien, am 25. Jänner 2018

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Dr. Franz Gschiegl

Immobilienportfolio



Die Immobilie in der Strubergasse liegt im Norden von Salzburg im Quartier „Stadtwerk“. Auf dem Areal befindet sich ua. die Paracelsus Medizinische Privatuniversität und die Volkshochschule Salzburg. Das Niedrigenergiehaus beherbergt eine Unternehmensgruppe die im Bereich Entwicklung, Forschung, Herstellung und Vermarktung von biologischen Präparaten in der Nutritivmedizin tätig ist. Die Unternehmensgruppe gehört zu den "Leitbetrieben Austria" und ist in vielerlei Hinsicht zertifiziert (Green Brand Gütesiegel, Ethik Gütesiegel vom Wirtschaftsethikinstitut in St. Georgen usw.). Charakteristisch für den Standort ist ein unmittelbares Nebeneinander von öffentlichen Räumen, urbaner Nutzung, verschiedenen Wohnformen sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen. In Ergänzung dazu sorgen Nahversorger, Gastronomiebetriebe und Freizeit- und Bildungseinrichtungen für Campusatmosphäre. Mittels Stadtbus und S-Bahn sind der Hauptbahnhof und die Salzburger Altstadt in rund 15 Minuten erreichbar.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	5020
Ort:	Salzburg
Adresse:	Strubergasse 24
EZ:	30691
Grundbuch:	56537 Salzburg
Grundstücksnummer:	3352/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.877,0
Gesamtnutzfläche in m ²	3.232,1
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	0
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.07.2016
Zugangstichtag:	04.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.650.000,00
Nebenkosten:	920.000,00
Gesamtkosten:	<u>11.570.000,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	3.151,8
Lager:	80,3
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/57
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	81,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	17.615,53
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.170.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



aspersn Die Seestadt Wiens zählt zu den größten Stadtentwicklungsgebieten in Europa. Hier entsteht ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie ein Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungsquartier. Das durchdachte Konzept punktet mit Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen und großzügigen Grünflächen. Verkehrsmäßig ist bzw. wird das Areal durch die U-Bahnlinie 2 sowie Straßenbahn- und Buslinien ans öffentliche Netz angebunden. Neben der S1 Spange Seestadt ist auch eine Straßenanbindung an die A23 geplant.

Die ERSTE Immobilien KAG ist mit einer Wohnhausanlage Pionier der ersten Stunde in der Seestadt. Das neue Infrastrukturprojekt "Seeparkcampus West" liegt südlich des Sees annähernd im Zentrum der Seestadt. Das Bürogebäude wird "typisch Seestadt": mit intelligentem Innenleben in den Arbeitsbereichen, vielfältigen, flexiblen Nutzungsflächen, nachhaltiger Holzmischbauweise und grünen Freiräumen. Eine gut geplante Infrastruktur und ein lebendiges Umfeld komplettieren das durchdachte Konzept. Mit einer Photovoltaikanlage am Dach verfügt das Gebäude auch über eine ÖGNB Zertifizierung (Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen).

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Sonnenallee 20
EZ:	6475
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/75
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.041,0
Gesamtnutzfläche in m ²	11.757,2
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	04/2016 - 10/2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	01.12.2016
Zugangstichtag:	22.12.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	41.500.000,00
Nebenkosten:	825.651,00
Gesamtkosten:	<u>42.325.651,00</u>
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	10.580,3
Lager:	1.176,9
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	0,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.500.000,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 457023v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Gamma GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 462007y

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS)

EUR 2.500,-

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 26.538.977,16

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100 %	Anteil ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 41.893.500,00	EUR 41.893.500,00
Umlaufvermögen	EUR 1.771.612,46	EUR 1.771.612,46
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 6.700,40	EUR 6.700,40
davon Darlehen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS	EUR 10.170.148,22	EUR 10.170.148,22

Die ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS (A)		AT0000A1LNT8			
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode					
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		1,5966	1,5966	1,5966	1,5966
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfonderträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,5966	1,5966	1,5966	1,5966
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,5966	1,5966		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,5966	1,5966
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)					1,5966
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		1,5900	1,5900	1,5900	1,5900
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		0,0066	0,0066	0,0066	0,0066
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		1,5900	1,5900	1,5900	1,5900
Korrekturbeträge					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2)	1,5966	1,5966	1,5966	1,5966
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		1,2298	1,2298	1,2298	1,2298
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,3668	0,3668	0,3668	0,3668
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,5966	1,5966	1,5966	1,5966
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde					
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird					
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	1)	0,4391	0,4391	0,4391	0,4391

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS (T)		AT0000A1LNU6			
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode					
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		1,5924	1,5924	1,5924	1,5924
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,5924	1,5924	1,5924	1,5924
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,5924	1,5924		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,5924	1,5924
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)					1,5924
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,4379	0,4379	0,4379	0,4379
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		1,1545	1,1545	1,1545	1,1545
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		0,4379	0,4379	0,4379	0,4379
Korrekturbeträge					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2)	1,5924	1,5924	1,5924	1,5924
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		1,2298	1,2298	1,2298	1,2298
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,3626	0,3626	0,3626	0,3626
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,5924	1,5924	1,5924	1,5924
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde					
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird					
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	1)	0,4379	0,4379	0,4379	0,4379

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Wien, über den von ihr verwalteten

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS,
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. September 2017, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rumpfrechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. September 2017 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rumpfrechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG und § 20 Abs 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen

Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmoInvFG sowie in § 20 Abs 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Rechenschaftsbericht oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Wien, am 25. Jänner 2018

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler
Wirtschaftsprüfer

Informationsangaben für Anleger gemäß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befindet sich im §21 AIFMG - Dokument.

Die Berechnung des Gesamtrisikos erfolgt nach dem Commitment Approach .

Der höchste Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr: 123,17 %

Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	123,17 % am 30.01.2017
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	119,45 % am 14.02.2017
Maximaler Wert	300 %

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitung der Risikolimits.

Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Fondsbestimmungen gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG)

iVm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) (Fassung gültig bis 29.12.2017)

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 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 Verwaltungsgesellschaft Nachhaltigkeitsmerkmale im Sinne der ERSTE Immobilien Nachhaltigkeitskriterien identifiziert wurden und diese Immobilien daher als nachhaltig eingestuft werden.

Die Veranlagung in Immobilien erfolgt überwiegend in solchen mit

- 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, Hotels),
- Sozialer Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),

oder

- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

1. Investiert wird vorrangig in 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.

- 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 Zif. 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.

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:

- bebaute Grundstücke;
- 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;
- 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;
- Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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 ausschließlich Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften halten, deren Erwerb für die 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:

- Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 (7) ImmoInvFG; sowie jeweils nach Maßgabe des § 217 ABGB;
- Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
- Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
- 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 4 zu halten.

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

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

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

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. Hebefinanzierung 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.).

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 erstellen Bewertung um mehr als 10% abweicht.

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

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

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

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

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

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

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 2,0 % zur Deckung der Ausgabekosten, aufgerundet auf den nächsten Cent.

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 auszuführen.

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.

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 auszuführen, 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.

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

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

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

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

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten (Version Juli 2016)

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

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

http://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_mifid_rma1

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: | Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX) |
| 2.4. | Schweiz: | SWX Swiss-Exchange |
| 2.5. | Serbien: | Belgrad |
| 2.6. | Türkei: | Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“) |

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

- | | | |
|------|--------------|----------------------------------|
| 3.1. | Australien: | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth |
| 3.2. | Argentinien: | Buenos Aires |
| 3.3. | Brasilien: | Rio de Janeiro, Sao Paulo |

3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbai
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12.	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, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24.	Venezuela:	Caracas
3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

4.1.	Japan:	Over the Counter Market
4.2.	Kanada:	Over the Counter Market
4.3.	Korea:	Over the Counter Market
4.4.	Schweiz:	SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5.	USA:	Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

5.1.	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2.	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3.	Brasilien:	Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4.	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5.	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6.	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7.	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8.	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9.	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10.	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11.	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12.	Slowakei:	RM-System Slovakia
5.13.	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14.	Schweiz:	EUREX
5.15.	Türkei:	TurkDEX
5.16.	USA:	American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

¹⁾ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.
 [Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:
<http://www.fma.gov.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

Fondsbestimmungen gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) iVm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) (Fassung gültig ab 30.12.2017)

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 Veranlagung in Immobilien erfolgt überwiegend in solchen mit

- 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, Hotels),
- Sozialer Nutzung (wie z.B. Therapiezentren, Ärztezentren, Tagesheime, Seniorenheime),

oder

- Öffentlicher und öffentlichkeitsnaher Nutzung (wie z.B. Amtsgebäude, Gebäude von Infrastrukturunternehmen).

1. Investiert wird vorrangig in 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 Zif. 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.

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.

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 ausschließlich Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften halten, deren Erwerb für die 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 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.

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.

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

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 Kreditinstitutsgruppe (§ 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 überprüfaren 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 auszuzahlen.

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und 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 Anteilscheinen 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 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 (Version Juli 2016)

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

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

http://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_mifid_rma1

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: | Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX) |
| 2.4. | Schweiz: | SWX Swiss-Exchange |

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

- 2.5. Serbien: Belgrad
2.6. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

- 3.1. Australien: Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2. Argentinien: Buenos Aires
3.3. Brasilien: Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4. Chile: Santiago
3.5. China: Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6. Hongkong: Hongkong Stock Exchange
3.7. Indien: Mumbai
3.8. Indonesien: Jakarta
3.9. Israel: Tel Aviv
3.10. Japan: Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11. Kanada: Toronto, Vancouver, Montreal
3.12. 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, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17. Peru: Bolsa de Valores de Lima
3.18. Philippinen: Manila
3.19. Singapur: Singapur Stock Exchange
3.20. Südafrika: Johannesburg
3.21. Taiwan: Taipei
3.22. Thailand: Bangkok
3.23. USA: New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24. Venezuela: Caracas
3.25. Vereinigte Arabische Emirate: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
4.2. Kanada: Over the Counter Market
4.3. Korea: Over the Counter Market
4.4. Schweiz: SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5. USA: Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

- 5.1. Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2. Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3. Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12. Slowakei: RM-System Slovakia
5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14. Schweiz: EUREX
5.15. Türkei: TurkDEX
5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

¹⁾ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.
[Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:
<http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

Hinweis bezüglich verwendeter Daten

Die Kapitel „Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“, „Vermögensaufstellung“ und „Steuerliche Behandlung“ in diesem Rechenschaftsbericht wurden auf Basis von Daten der Depotbank des jeweiligen Kapitalanlagefonds erstellt.

Die von der Depotbank übermittelten Daten und Informationen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und lediglich auf Plausibilität geprüft.

Wichtige rechtliche Hinweise:

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und die Wesentliche Anlegerinformation/KID der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ bzw. auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Der Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen dieser erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien

www.ersteimmobilien.at