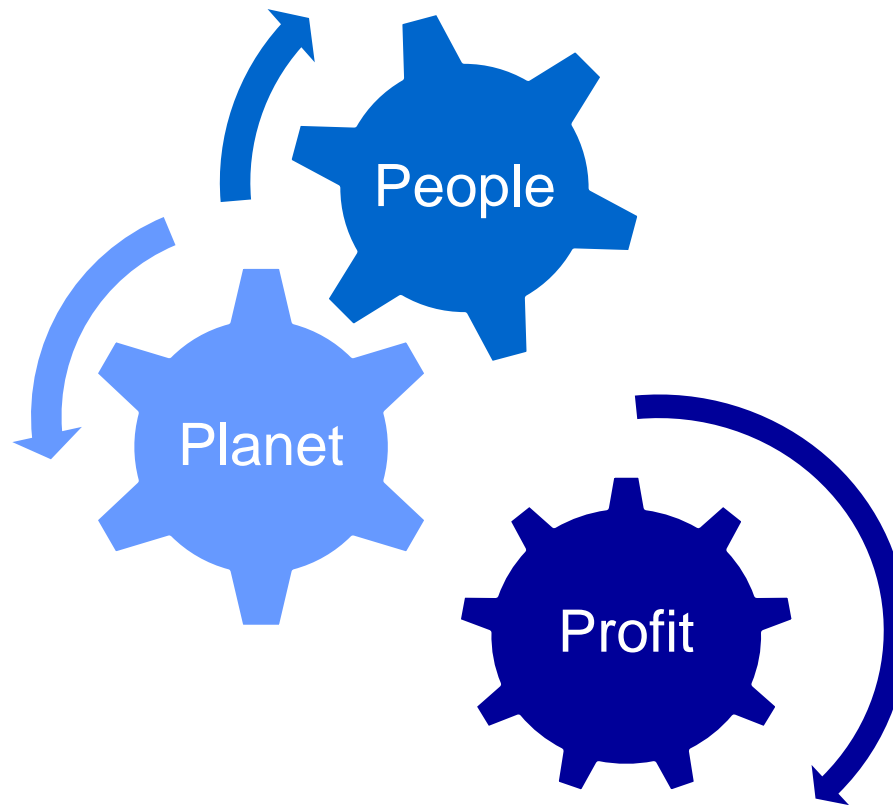


Nachhaltige Immobilienfonds

Mag. Peter Karl
Geschäftsführer
ERSTE Immobilien KAG (CEO)

10.11.2017



„Geld sucht nachhaltige Immobilie“

- Nachhaltigkeit hat Tradition in den verschiedensten Bereichen
- Verstärkte Nachfrage in der Immobilienbranche
- Neben institutionellen Investoren sind verstärkt auch Privatanleger interessiert
- Anleger stellen sich die Frage in welche Projekte ihr Geld fließt und wie Erträge erwirtschaftet werden

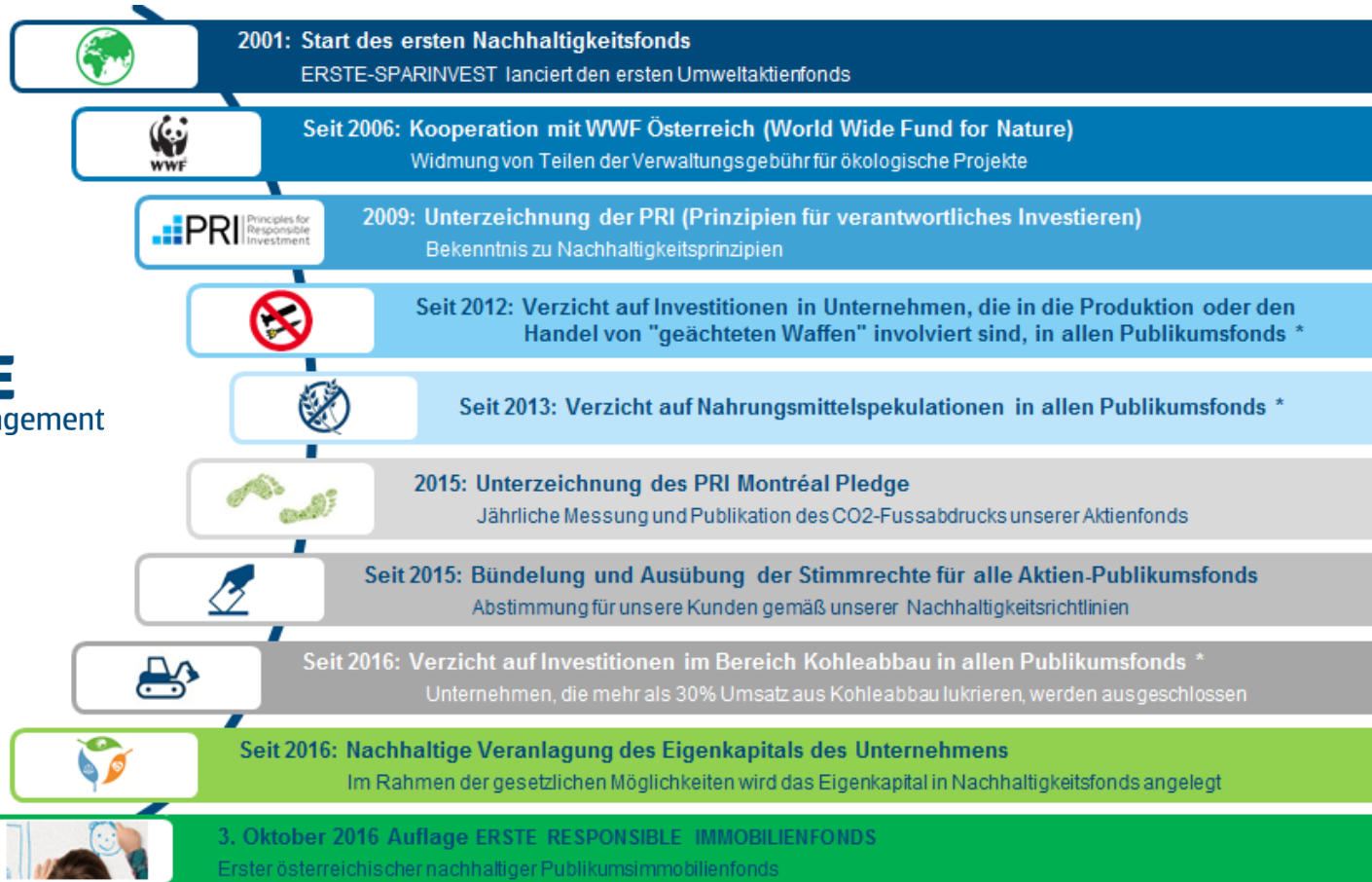
➤ Auswirkungen auf alle Branchen

Nachhaltigkeit in der Erste Bank und Sparkassen Gruppe



Nachhaltigkeit in der Erste Bank und Sparkassen Gruppe

ERSTE
Asset Management



* Dieser Verpflichtung unterliegen alle von der Erste AM aktiv, diskretionär verwalteten Publikumsfonds und Portfolios



Jetzt
zeichnen!

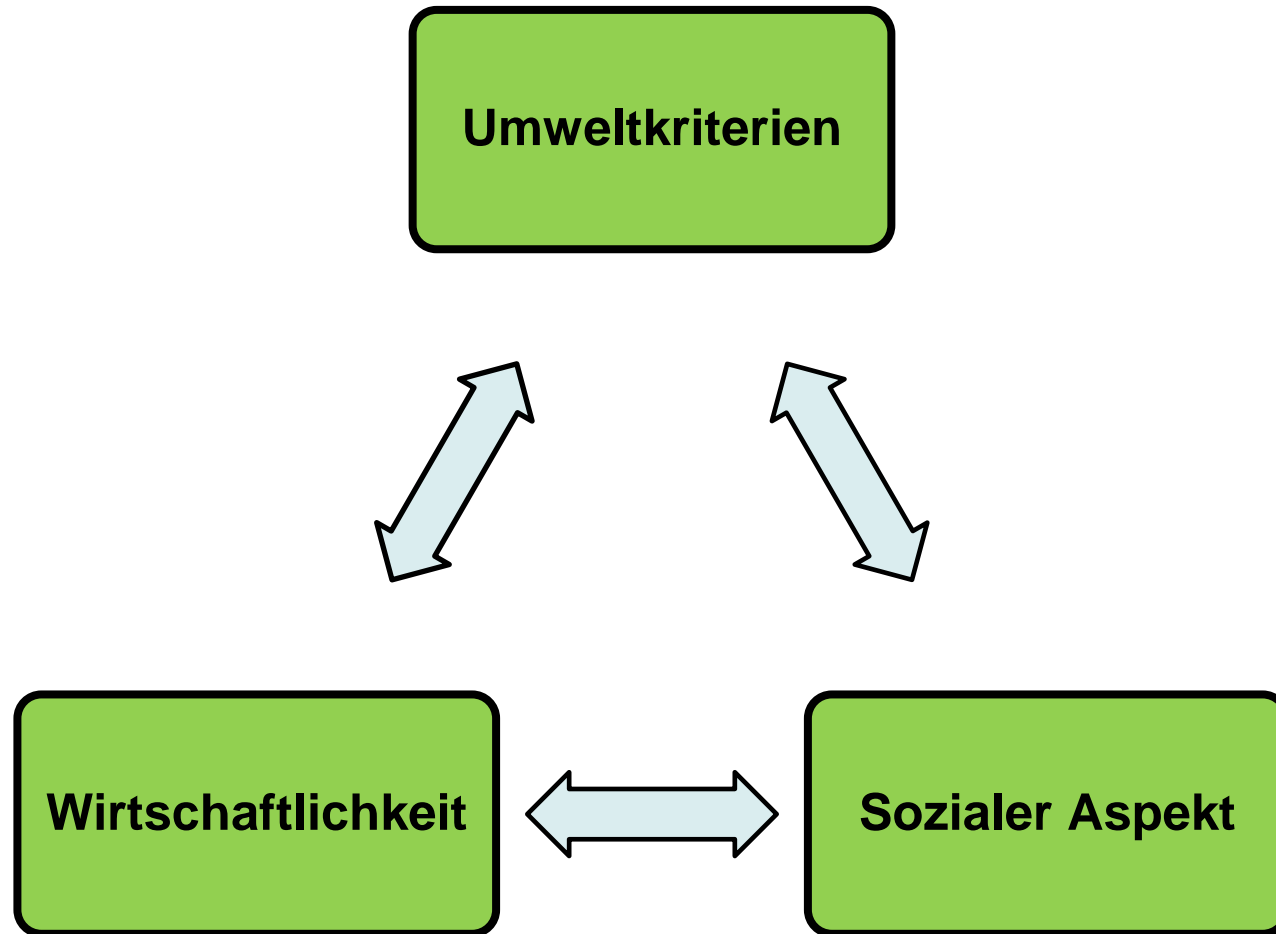
Nachhaltig. Sozial. Für uns alle.
**ERSTE RESPONSIBLE
IMMOBILIENFONDS**

 **ERSTE IMMOBILIEN**
Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS

- Erster nachhaltiger österreichische Publikumsimmobilienfonds
- Auflage 3.10.2016

Nachhaltigkeitskriterien der ERSTE Immobilien KAG



Nachhaltigkeitskriterien

- Nachhaltigkeitskatalog der ERSTE Immobilien KAG
 - Langfristigkeit
 - Nachhaltige Wertschöpfung
 - Auf Ertrag ausgerichtet



- **Kriterien können nicht singulär für sich gesehen werden**
- **Zusammenspiel der einzelnen Aspekte ist wichtig**

Ist die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilie gegeben?

- Umweltverträglichkeit der verwendeten Werkstoffe
 - Vermeidung von PVC, Verwendung heimischer Hölzer, Ziegel
- Ressourcen- und Abfallmanagement
 - Sammlung und Nutzung von Regenwasser, Errichtung von Abfalltrennsystemen
- Ökologische Verträglichkeit
 - Entsprechende Isolierung der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Einsatz von Wärmepumpen bzw. Photovoltaikanlagen

Welche Nutzung hat die Immobilie?

- Nachhaltiger Bedarf von Seiten der Mieter
- Nutzung der Immobilie
 - Seniorenwohnheim, Ärztezentrum, Schule usw.
- Standortqualität
 - öffentliche Verkehrsanbindung, Geschäfte, Freizeitangebote usw.

 - Keine Gemeinnützigkeit!

Kann die Immobilie Erträge erwirtschaften?

- Langfristige Nutzungsdauer ist in der Regel im Hinblick auf langfristigen Werterhalt und Ertrag wichtig
- Qualität der Grundrissgestaltung und Flächeneffizienz der Räumlichkeiten
- Alternative Nutzbarkeit der Immobilie wichtig
 - Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an ein geändertes Nutzerverhalten

Infrastrukturprojekt in aspern der Seestadt Wiens

Sehr guter Standort

- „**aspern** die Seestadt Wiens“ größtes Stadtentwicklungsgebiet Europas
- multifunktionaler Stadtteil mit Wohnungen, Flächen für Büros- und Dienstleistungsunternehmen sowie einem Gewerbe-, Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungsquartier
- durchdachtes Konzept mit verschiedenen Kultur- Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Naherholungsflächen
- Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Sehr gute Verkehrsanbindung

- U-Bahn, S-Bahn, Bus sowie Anbindung an das Radwegenetz



Quelle: HANDLER; Erich Reismann

Nachhaltigkeit

Nachhaltige Architektur und Bauweise

- Niedrigstenergiegebäude
- Zertifizierung durch ÖGNB (Österreichische Gesellschaft für nachhaltiges Bauen)
- Flexibilität in der Gestaltung der Büroflächen
- Leistungsstarke Photovoltaik Anlage am Dach deckt Teil des Strombedarfes ab



Quelle: HANDLER; Erich Reismann

Mieter

- Vollständig an die öffentliche Hand vermietet
- Langfristige Mietverträge

Ziel Beantragung österreichisches Umweltzeichen / Klimaaktiv



klimaaktiv



- Inhaltliche Grundlage für den ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS soll das **österreichische Umweltzeichen** werden
- Immobilien entsprechen den Kriterien des Umweltzeichen, wenn die Basiskriterien (2014) von **klima:aktiv** eingehalten werden.
 - Diese Basiskriterien variieren mit :
 - Dem Jahr der Baubewilligung
 - Der Gebäudenutzung
 - Neubau/Sanierung
- Die Beurteilung, ob die geplanten Immobilien dem **Umweltzeichen** (also den **klima:aktiv** Basiskriterien) entsprechen, erfolgt durch vorgegebene Prüfer.

Bildquelle: Homepage des jeweiligen Unternehmens

Themen

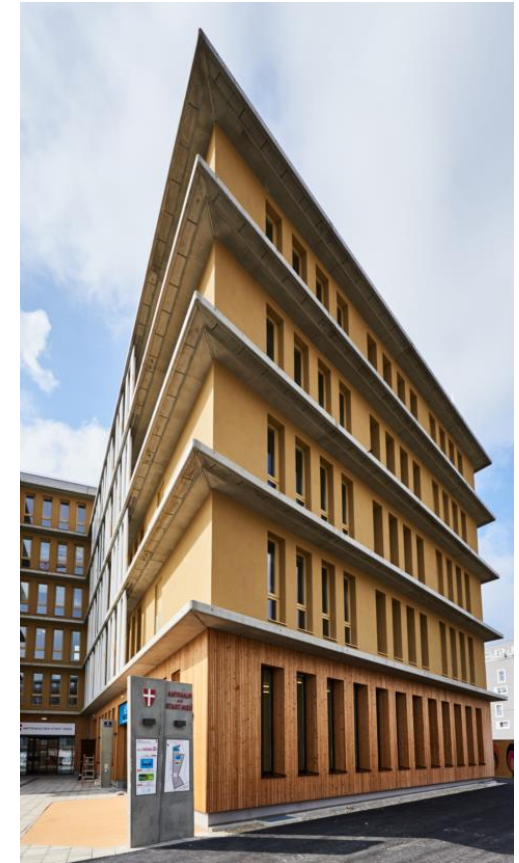
- Nachhaltige Kriterien sind deutlich anspruchsvoller als bei „normalen Bauordnung“
- Thema der „fast fertigen Immobilie“ die man nach der Planung erwirbt bzw. junge Bestandsimmobilien (jünger als 5 Jahre)
 - Nachträgliche Anpassung an nachhaltige Kriterien oft schwierig und wirtschaftlich unverhältnismäßig
 - Beispiel Heizwärmebedarf
- **Zeitpunkt des Investments ist wichtig - „je früher desto besser“!**
- **Schränkt Angebot deutlich ein!**



Immobilie Salzburg, Strubergasse
Quelle: ERSTE Immobilien KAG

Resümee

- Steigende Nachfrage von Anlegern nach nachhaltigen Immobilieninvestments steigt
 - Gibt auf dem Immobilienmarkt noch relativ wenig passendes Immobilien bzw. Projekte
 - grenzt Immobilienfonds in der Auswahl ein
 - Wirtschaftliche Nachhaltigkeit auch wichtig
 - Kein vergleichbares Anlageuniversum wie bei Wertpapierinvestments
- **Herausforderung für alle Branchen!**



Seeparkcampus West
Quelle: HANDLER; Erich Reismann

Vielen Dank!

Zu beachtende Risiken

- Immobilien können an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen.
- Mieter können ausfallen und das Objekt oder Teile davon können leer stehen. Dies kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.
- Die Veranlagung in Immobilienfonds kann auch zu einem Kapitalverlust führen.
- Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen kann aufgrund außergewöhnlicher Umstände ausgesetzt werden.
- Die empfohlene Behaltdauer beträgt mindestens 5 Jahre.

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 die Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und der vereinfachte Prospekt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 in Verbindung mit dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF) erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Der Prospekt sowie der vereinfachte Prospekt 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 bzw. des vereinfachten Prospekts, die Sprachen, in denen die diese erhältlich sind 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 des Ertrags, 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 Wertpapieren neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurück erhalten. Personen, die am Erwerb von Anteilscheine interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den/die aktuelle(n) Prospekt(e) bzw. den Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Präsentationen:

In Präsentationen wird ausdrücklich keine Anlageberatung und auch keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Die Präsentationen stellen keine Vertriebsaktivität dar und dürfen somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden. Alle Entscheidungen, die der Anleger möglicherweise aufgrund dieser Präsentation trifft, bleiben ausschließlich in seiner Verantwortung.

Für den Inhalt verantwortlich: ERSTE Immobilien KAG m.b.H , Am Belvedere 1, 1100 Wien