

## Namen

Ta dokument vsebuje ključne podatke za vlagatelje o tem skladu. To ni tržno gradivo. Podatki so predpisani z zakonom, da bi vam pomagali razumeti naravo in tveganja naložb v ta sklad. Svetujemo vam, da jih preberete, da bi lahko na podlagi informacij sprejeli odločitve o morebitnem vlaganju. Dokument predstavlja slovenski prevod dokumenta s ključnimi informacijami, ki ga je izdal upravljavec. Prevod je namenjen seznanitvi strank Wiener Städtische Zavarovalnice, podružnice v Ljubljani, s podatki o skladu.

## Produkt

Ime produkta: **ERSTE IMMOBILIENFONDS, razred enot ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (AIS nepremičninski sklad v skladu z Zvez. zakonom o nepremičninskih skladih (ImmoInvFG))**

ISIN:  
AT0000A08SG7 EUR  
R01 AT0000A08SH5  
EUR R01

Ime proizvajalca PRIIP:  
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft  
m.b.H. (družba za upravljanje)  
<https://www.ersteimmobilien.at/de/home>

Družba ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. je del skupine Erste Bank Gruppe.

Več informacij vam je na voljo po telefonu na številki:  
+43 (0)5 0100 - 11632

Datum priprave dokumenta s ključnimi informacijami:  
29.08.2023

Avstrijski organ za nadzor finančnih trgov (FMA) je pristojen za nadzor nad družbo za upravljanje v smislu določb tega Dokumenta s ključnimi informacijami.

Družba ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. je v Avstriji registrirana družba za upravljanje v smislu 13a točke 1. odst. 1. čl. avstr. Zakona o bnčništvu (BWG) in upravitelj alternativnih investicijskih skladov v smislu avstr. Zakona o alternativnih investicijskih skladih (AIFMG). Njeno delovanje nadzira FMA.

Ta nepremičninski sklad je registriran v Avstriji.

Datum veljavnosti Dokumenta s ključnimi informacijami: od  
30.08.2023

## Kaj je ta produkt?

### Vrsta

Produkt je nepremičninski sklad v skladu z avstrijskim Zveznim zakonom o nepremičninskih skladih (ImmoInvFG) in alternativni investicijski sklad (AIS) v skladu z avstrijskim Zakonom o alternativnih investicijskih skladih (AIFMG). Nepremičninski sklad predstavlja namenska sredstva, ki so v lasti družbe za upravljanje z nepremičninami, ki s temi sredstvi razpolaga in upravlja kot skrbnik za imetnike enot premoženja. Namenska sredstva kot premoženje sklada so strogo ločena od premoženja družbe za upravljanje z nepremičninami in s tem zavarovana pred slehernimi zahtevki do te družbe.

### Trajanje

Sklad ERSTE IMMOBILIENFONDS (»sklad«) je ustanovljen za nedoločen čas.

Glede načina odkupa opozarjamo na razdelek »Kako dolgo bi moral razpolagati z naložbo in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?«.

Družba za upravljanje lahko ob upoštevanju vsakokratnih zakonskih določb in z odobritvijo Urada za nadzor finančnih trgov (FMA) odpove upravljanje sklada ali sklad združi z drugim skladom (glej Informacijo za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG, 5. točko II. poglavja). Če je vrednost premoženja sklada nižja od 30 mio. evrov., lahko družba za upravljanje ob sočasni prijavi na FMA odpove upravljanje sklada.

### Cilji

Sklad je odprt javni nepremičninski sklad. Cilj sklada je oblikovanje nepremičninskega portfelja na ciljnih trgih (Avstrija in Nemčija) z naložbami v enote premoženja različnih profilov donosa, ki zagotavljajo široko razpršenost.

Poleg (neposrednih) naložb v nepremičnine in (posrednih) naložb v nepremičninske družbe lahko sklad vlaga skladno z likvidnostnim načrtom sklada v zakonsko dopustna likvidna sredstva. Vlagati se sme do 49 % sredstev sklada, pri tem morajo likvidna sredstva obsegati najmanj 10 % portfelja. Likvidna sredstva zajemajo zlasti bančne depozite. Za zavarovanje sredstev lahko sklad vlada v izvedene finančne instrumente. Podroben opis naložbenih instrumentov je na voljo v 3. členu Pravil o upravljanju sklada (Priloga k informacijam za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG).

Donos sklada se ustvarja v glavnem iz naslova gospodarjenja in dviga vrednosti nepremičnin, ter rezultata, doseženega z vrednostnimi papirji in likvidnostjo.

Za izračun donosnosti se upoštevajo korigirane in izračunane vrednosti enote premoženja sklada ob začetku in koncu opazovalnega obdobja (kar je enako presečnemu dnevnu obračuna). Pri enotah premoženja z izplačilom (A) se za namen izračuna donosnosti vrednost enote premoženja korigira za vrednost izplačila.

### Ciljna skupina malih vlagateljev

Sklad je namenjen vlagateljem, ki dajejo prednost varnosti in katerih cilj je tekoč donos in morebiti zmerna rast kapitala ter želijo z naložbo razpolagati najmanj 5 let. Vlagatelji morajo imeti osnovno poznavanje in/ali izkušnje s kolektivnimi naložbenimi podjetji in podobnimi produkti, so sposobni prevzeti izgube (do popolne izgube vložene kapitala) in pomena ne pripisujejo zaščiti kapitala.

### Druge informacije

Ta sklad je razdeljen na razrede enot. Informacije o vseh drugih razredih so na voljo v Informacijah za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG (1. točka II. poglavja). Družba za upravljanje lahko zavrne odkup, če so nastopile izredne okoliščine, ki zahtevajo takšen postopek.

Sprotni donosi sklada se pri enotah premoženja (A) po presoji družbe za upravljanje izplačujejo vlagateljem, pri vrstah enot premoženja (T) in (VTIA) se donosi reinvestirajo v skladu in s tem zvišajo vrednost enot. Obdavčitev donosov ali kapitalskega dobička iz sklada je odvisna od davčnega položaja vsakega vlagatelja. V primeru odprtih vprašanj si morate pridobiti strokovno informacijo.

Nakupne in odkupne cene so na spletu objavljene na naslovu <https://www.ersteimmobilien.at/de/pflichtveroeffentlichungen>.

Informacije za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG vključno s pravili upravljanja sklada, dokument s ključnimi podatki za vlagatelje, letna in polletna poročila ter druge informacije so v nemškem jeziku v vsakem trenutku in brezplačno na voljo pri družbi za upravljanje in skrbniški banki, na njenih podružnicah ter na spletni strani družbe za upravljanje na povezavi <https://www.ersteimmobilien.at/de/pflichtveroeffentlichungen> (na tej spletni strani so ključni podatki za vlagatelje eventualno na voljo tudi v drugih jezikih).

Druge informacije za vlagatelje se objavljajo v uradnem listu »Amtsblatt zur Wiener Zeitung«. Skrbniška banka: Erste Group Bank AG

Informacije o morebitnih omejitvah prodaje oz. nadaljnje podatke o skladu najdete v Informacijah za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG.

## Kakšno je tveganje in kakšen donos lahko pričakujem?

### Kazalnik tveganja



Ta kazalnik tveganja temelji na predpostavki, da boste produkt obdržali najmanj 5 let.

Zbirni kazalnik tveganja vam pomaga oceniti s tem produktom povezano tveganje v primerjavi z drugimi produkti. Pokaže, kako visoka je verjetnost, da boste pri tem produktu izgubili denar, ker bi se trgi razvijali v določeni smeri ali pa mi ne bi bili sposobni, da vam denar izplačamo.

Ta produkt smo na lestvici od 1 do 7 razvrstili v razred tveganja 1, pri čemer 1 ustreza najnižjemu razredu tveganja. Tveganje potencialnih izgub iz naslova uspešnosti v prihodnje je ocenjeno kot zelo nizko. Pri neugodnih okoliščinah na trgu je skrajno neverjetno, da bi ne bili v stanju, da vas izplačamo.

Ta produkt nima nobene zaščite pred razvojem trga v prihodnje, zato lahko vloženi kapital izgubite v celoti ali delno.

**Prosimo vas, da upoštevate valutno tveganje. Če prejmete izplačila v drugi valuti, kot je matična valuta produkta, je dokončen donos odvisen od menjalnega tečaja obeh valut. To tveganje pri zgoraj navedenem kazalniku ni upoštevano.**

Z vaše strani niso potrebna plačila, da bi poravnali morebitne izgube (ni obveznosti doplačila).

Obstajajo še druga bistvena tveganja, ki niso zajeta v zbirnem kazalniku tveganja: likvidnostno, operativno tveganje in tveganje hrambe.

Podroben opis tveganj je na voljo v razdelku »Profil tveganja sklada« v 10.6. točki II. poglavja in v Informacijah za vlagatelje v skladu z 21. čl. AFIMG.

### Scenariji uspešnosti

Donos, ki ga boste ob koncu dosegli pri tem produktu, je odvisen od razvoja trga v prihodnje. Razvoj trga v prihodnje je negotov in ga ne moremo napovedati z gotovostjo.

Prikazani neugodni, zmerni in ugodni scenarij prikazujejo najslabši, povprečen in najboljši razvoj uspešnosti sklada oz. ustreznega referenčnega indeksa v zadnjih desetih letih. Vendar se lahko trgi v prihodnje razvijajo povsem drugače.

Stresni scenarij kaže, koliko bi prejeli v primeru izrednih razmer na trgu.

Priporočeno obdobje razpolaganja:  
5 let Primer naložbe: 10.000 EUR

Če zahtevate izplačilo  
po 1 letu

Če zahtevate izplačilo  
po 5 letih

### Najmanj

Ni zajamčenega minimalnega donosa. Svojo naložbo lahko izgubite v celoti ali delno.

### Stresni scenarij

Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov

9.430 EUR

9.410 EUR

Letna povprečna donosnost

-5,70 %

-1,21 %

### Neugodni scenarij

Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v obdobju med 07/2022 in 07/2023.

Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov

9.790 EUR

9.880 EUR

Letna povprečna donosnost

-2,13 %

-0,24 %

### Zmerni scenarij

Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v obdobju med 04/2016 in 04/2021.

Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov

9.890 EUR

10.720 EUR

Letna povprečna donosnost

-1,09 %

1,40 %

### Ugodni scenarij

Ta scenarij se je oblikoval pri naložbi v obdobju med 07/2018 in 07/2023.

Kaj lahko prejmete po odbitku stroškov

9.960 EUR

10.940 EUR

Letna povprečna donosnost

-0,37 %

1,82 %

V navedenih vrednostih so zajeti vsi stroški produkta samega, vendar v določenih okoliščinah ne vsi stroški, saj morate plačati tudi svojega svetovalca ali svoje prodajno mesto. Pri tem ni upoštevana vaša morebitna osebna obdavčitev, ki lahko prav tako vpliva na to, kolikšno bo vaše izplačilo ob koncu.

## Kaj se zgodi, če družba ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ni sposobna izvesti izplačila?

Sklad predstavlja namenska sredstva, ki je v skrbniški lasti družbe ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., strogo ločeno od sredstev te družbe in s tem zavarovano pred slehernimi zahtevki do te družbe. Glede družbe ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. tako tveganje nasprotne pogodbene stranke (če bi slednja postala nesolventna) ne obstaja. Za sklad ne veljajo nobena zakonska ali druga naložbena jamstva.

## Kakšni so stroški?

Oseba, ki prodaja produkt ali vam o njem svetuje, vam lahko zaračuna tudi druge stroške. V tem primeru vam bo pojasnila te stroške in predstavila, kako bodo ti stroški vplivali na vašo naložbo.

### Stroški skozi čas

V preglednici so predstavljeni zneski, ki se odbijejo od vaše naložbe za kritje različnih vrst stroškov. Ti zneski so odvisni od tega, koliko ste vložili in kako dolgo boste s produktom razpolagali. Tukaj predstavljeni zneski prikazujejo primer naložbenega zneska in različna možna naložbena obdobja.

Izhajamo iz naslednje predpostavke:

Prvo leto bi prejeli povrnjen vloženi znesek (0 % letna donosnost). Za druga obdobja trajanje naložbe pa predpostavljamo, da se bo produkt razvijal v skladu s predstavljenim zmernim scenarijem.

- Naložba znaša 10.000 EUR.

<b>Primer naložbe: 10.000 EUR</b>	<b>Če zahtevate izplačilo po 1 letu</b>	<b>Če zahtevate izplačilo po 5 letih</b>
<b>Stroški skupaj</b>	457 EUR	1.037 EUR
<b>Letni učinek stroškov*</b>	4,6 %	1,9 % na leto

\*Ti podatki prikazujejo, kako stroški v obdobju razpolaganja na letni ravni znižujejo vašo donosnost. Če bi denimo zahtevali izplačilo ob koncu priporočenega obdobja trajanja naložbe, bo vaša povprečna donosnost na leto znašala predvidoma 3,29 % pred obračunom stroškov in 1,40 % po obračunu stroškov.

Del stroškov lahko delimo z osebo, ki vam je produkt prodala, da bi s tem poplačali storitev, ki jo je opravila za vas. Ti zneski zajemajo najvišji znesek prodajne provizije, ki jo sme obračunati oseba, ki vam prodaja produkt (3,50 % vložene zneska, 338 EUR). Ta oseba vam bo sporočila višino dejanske prodajne provizije.

### Sestava stroškov

Enkratni stroški pri vstopu ali izstopu		Če zahtevate izplačilo po 1 letu
<b>Vstopni stroški</b>	3,50 % zneska, ki ga pri vstopu vplačate v to naložbo. To je najvišji znesek, ki vam ga obračunamo. Družba za upravljanje ne obračuna vstopne provizije.	338 EUR
<b>Izstopni stroški</b>	Družba za upravljanje ne obračuna izstopne provizije.	0 EUR
<b>Celotni stroški poslovanja na leto</b>		
<b>Upravljaljske provizije in drugi administrativni in obratovalni stroški</b>	0,91 % vrednosti vaše naložbe na leto. Pri tem gre za oceno na podlagi dejanskih stroškov zadnjega leta.	88 EUR
<b>Transakcijski stroški</b>	0,28 % vrednosti vaše naložbe na leto. Pri tem gre za oceno stroškov, ki nastanejo, če kupimo ali prodamo osnovno naložbo za ta produkt. Dejanski znesek je odvisen od tega, koliko kupimo in prodamo.	27 EUR
<b>Dodatni stroški pod določenimi pogoji</b>		
<b>Provizija za uspešnost</b>	Za ta produkt ne obračunamo provizije za uspešnost.	0 EUR

## »Kako dolgo bi moral razpolagati z naložbo in ali lahko dobim denar izplačan predčasno?«

Priporočeno obdobje razpolaganja: **5 let**

Pripravljeni morate biti, da boste s svojo naložbo razpolagali najmanj 5 let. Priporočeno obdobje trajanja naložbe temelji na naši oceni značilnosti tveganja in donosa ter na oceni stroškov sklada. Kljub temu izgub ni mogoče izključiti. Dejanski profil tveganja in donosnosti lahko po potrebi občutno odstopa, če boste odkup zahtevali pred koncem priporočenega obdobja trajanja naložbe.

Prosimo, upoštevajte: Najkasneje s 1. 1. 2027 bodo za ta sklad veljali novi zakonski predpisi glede odkupa enot. V tem primeru je treba upoštevati 12-mesečno minimalno obdobje razpolaganja in 12-mesečni rok za odkup. Družba ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. bo vlagatelje o tem obvestila pravočasno, torej najmanj 12 mesecev prej, v skladu z novimi zakonskimi obveznostmi.

Odkupna cena ustreza vrednosti enote premoženja, zaokroženi na naslednjo ustrezno podenoto valute, ki je v Informacijah za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG navedena za konkretni razred enot premoženja. Vrednost enote premoženja je izračunana v EUR. Družba za upravljanje ne obračuna odkupne provizije.

Družba za upravljanje lahko zavrne odkup, če so nastopile izredne okoliščine, ki zahtevajo takšen postopek.

## Kako se lahko pritožim?

Pritožbe zoper družbo ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H ali sklad lahko naslovite na ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H, Am Belvedere 1, 1100 Dunaj, ali na el. naslov [service@ersteimmobilien.at](mailto:service@ersteimmobilien.at) ali uporabite obrazec za stike na povezavi <https://www.ersteimmobilien.at/de/ueber-uns/unternehmen/kontakt>. Pri pritožbah glede svetovanja ali prodajnega postopka se prosimo, obrnite na kontaktno osebo vaše banke ali skrbniške banke.

## Druge pomembne informacije

Podatki o pretekli uspešnosti sklada za zadnjih 10 let so na voljo na spletni strani družbe za upravljanje na povezavi

<https://www.ersteimmobilien.at/de/priip-historic-performance/AT0000A08SG7>.

Podatki o preteklih scenarijih uspešnosti sklada za posamezne mesece so na voljo na spletni strani družbe za upravljanje na povezavi

<https://www.ersteimmobilien.at/de/priip-performance-scenarios/AT0000A08SG7>.

Informacije, zajete v tem Dokumentu s ključnimi informacijami, niso priporočilo, da kupite ali prodate produkt, prav tako ne nadomeščajo individualnega svetovanja s strani banke ali vašega svetovalca.

Družba ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. lahko odgovarja samo na podlagi izjave v tem dokumentu, ki je zavajajoča, netočna ali neskladna z ustreznimi deli Informacij za vlagatelje v skladu z 21. čl. AIFMG.