

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in diesen zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## ERSTE IMMOBILIENFONDS Retailtranche EUR R01

ISIN Code: ATO000A08SG7 (A) (EUR) ATO000A08SH5 (T) (EUR)

Dieser Fonds entspricht der europäischen Richtlinie 2009/65/EG.  
Der Fonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwaltet.

### Ziele und Anlagepolitik

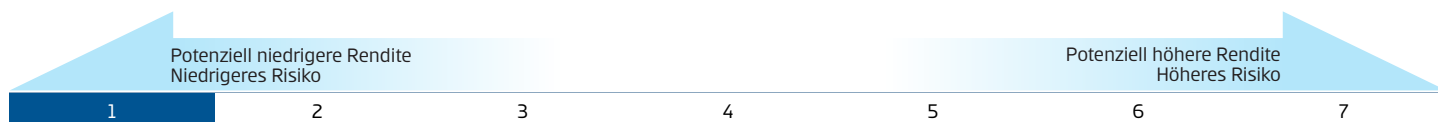
Der Fonds ist ein Offener Publikumsfonds nach dem ImmoInvFG und ein Alternative Investmentfonds (AIF) nach dem AIFMG. Ziel des ERSTE IMMOBILIENFONDS ist der Aufbau eines in den Zielmärkten veranlagten Immobilienportfolios aus Assets mit unterschiedlichen Renditeprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten. Schwerpunktartig investiert der ERSTE IMMOBILIENFONDS in Österreich und Deutschland. Neben der (direkten) Investition in Immobilien und der (indirekten) Investition in Grundstücks-gesellschaften kann der Fonds in Unternehmens- und Staatsanleihen investieren, und zwar nach Maßgabe der Fonds-Liquiditätsplanung. Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik bei der bereits entwickelte Objekte sowie Wohnprojekte erworben werden. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf dem Wohnbereich einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro- und Geschäftsflächen) andererseits. Es kann nicht zugesichert werden, dass die angestrebten Anlageziele erreicht werden.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen und mindestens 10% müssen in liquiden Mitteln veranlagt werden. Eine ausführliche Beschreibung jener Instrumente, in welche das Fondsvermögen veranlagt werden darf, enthält Artikel 3 der Fondsbestimmungen iVm. mit dem Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG. Der Fonds darf bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen.

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (A): Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.07. 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 (T): Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist. Sie können jederzeit die Rücknahme der Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteils, abgerundet auf den nächsten Cent entspricht, durch Vorlage der Anteilscheine oder durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank / Verwahrstelle verlangen. Dieser Fonds ist unter Umständen für jene Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

### Risiko- und Ertragsprofil



Der Risikoindikator beruht auf historischen Daten; eine Vorhersage künftiger Entwicklungen ist damit nicht möglich. Die Einstufung des Fonds kann sich künftig ändern und stellt keinen Indikator für künftige Entwicklungen dar. Auch ein Fonds, der in Kategorie 1 eingestuft wird, stellt keine völlig risikolose Anlage dar. Die Risikoeinstufung stellt kein Ziel oder eine Garantie dar und kann sich im Laufe der Zeit ändern. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist in Kategorie 1 eingestuft, weil sein Anteilspreis verhältnismäßig wenig schwankt und deshalb sowohl Verlustrisiken wie Gewinnchancen relativ niedrig sind.

#### Mietzinsausfallsrate

Die Mietzinsausfallsrate stellt Mietzinsausfälle als Prozentsatz der Soll-Netto-Mietzinsen dar.  
Diese hat im Rechnungsjahr 2018/2019 15,23 % betragen.

Folgende Risiken haben auf die Einstufung keinen unmittelbaren Einfluss, können aber trotzdem für den Fonds von Bedeutung sein:

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

#### Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen, erforderlichen Mietreduktionen oder Mietausfällen sinken. Mieterakquisitions- und Mietobjektadaptierungskosten können anfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Mögliche rechtliche Änderungen können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als

angenommen. Das fertiggestellte Gebäude kann ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

#### Projektentwicklungen

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als angenommen. Das fertiggestellte Gebäude kann ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

#### Liquiditätsrisiken

Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KAG die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Es kann zur Abwicklung des Fonds und zur Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

#### Länder und Regionen

Insbesondere bei im Ausland belegenen Immobilien können sich politische Risiken ergeben und Risiken der abweichenden Rechts- und Steuersystematik sind zu berücksichtigen.  
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften: Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

#### Verwahrerisiko

Der Fonds kann durch Fehler der Depotbank/Verwahrstelle der Vermögensgegenstände geschädigt werden.

## Kosten

Die entnommenen Gebühren werden für die Verwaltung des Fonds verwendet. Darin enthalten sind auch die Kosten für den Vertrieb und das Marketing der Fondsanteile. Durch die Entnahme der Kosten wird die mögliche Wertentwicklung geschmälert. Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und mindern die Rendite des Fonds.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag	3,50%
Rücknahmeaufschlag	0,00%

Dabei handelt es sich um den Höchstsatz, der von Ihrem Anlagebetrag bei Kauf bzw. Verkauf abgezogen wird und somit die Rendite vermindert. Im Einzelfall können die Kosten niedriger ausfallen. Den tatsächlichen für Sie geltenden Betrag können Sie jederzeit bei der Vertriebsstelle erfragen.

### Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	0,93%
-----------------	-------

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung per 30.4.2019. Weder Vergütungen der KAG für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) sowie für Dienstleistungen i.Z.m. Projektentwicklungen noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Grundstücksgesellschaften sind Bestandteile der „Laufenden Kosten“. Die „Laufenden Kosten“ können von Jahr zu Jahr voneinander abweichen. Eine Darstellung der in den „Laufenden Kosten“ enthaltenen Kostenbestandteile findet sich im aktuellen Rechenschaftsbericht zum 30.04.2019 unter "Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens".

Vergütung der KAG bei Ankauf und Verkauf von Immobilien	bis zu 1% des Immobilientransaktionswertes
Vergütung der KAG bei Baumaßnahmen von Immobilien	bei Projektentwicklungen: bis zu 2% der Projektentwicklungskosten
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	keine
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	keine

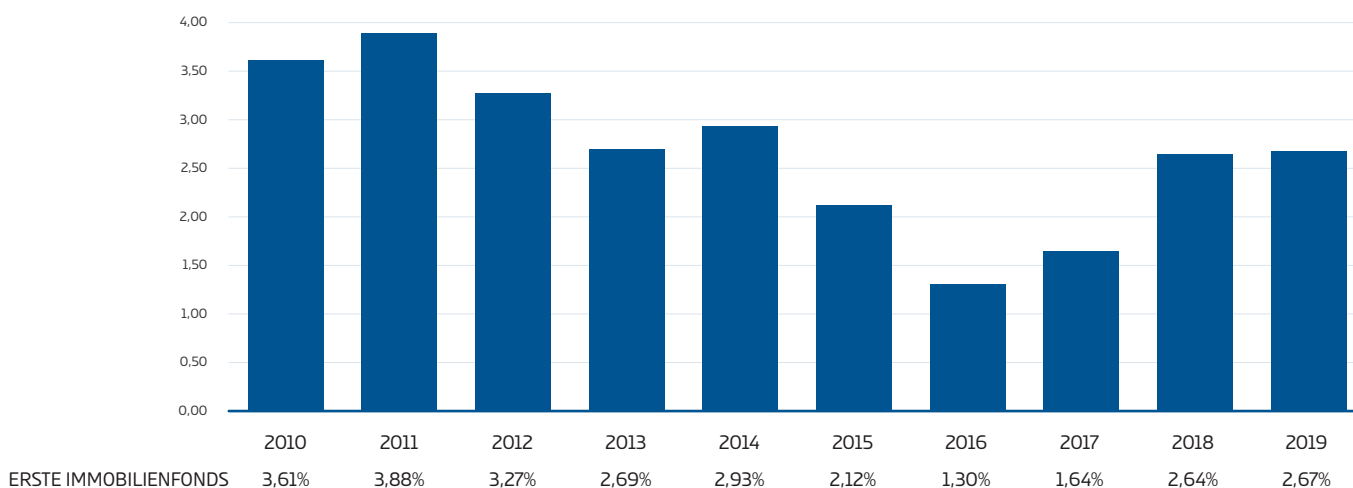
Details zu den Kosten des Fonds finden Sie in den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG, Abschnitt II, Punkt 6.

## Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die nachstehende Grafik zeigt die Wertentwicklung des Fonds in EUR unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Gebühren, mit Ausnahme der Ausgabeauf- und Rücknahmeaufschläge.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

Der Fonds wurde am 25.03.2008 aufgelegt und der erste Anteilswert wurde zum 02.05.2008 errechnet. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren abgezogen, die aus dem Fonds entnommen wurden. Ausgabeaufschläge wurden nicht abgezogen.



## Praktische Informationen

Depotbank/Verwahrstelle: Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Den Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at). Hinsichtlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen wird auf den Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG verwiesen. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind unter [www.ersteimmobilien.at](http://www.ersteimmobilien.at) erhältlich und werden auf Anfrage kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Österreich zugelassen und wird durch die Österreichische Finanzmarktaufsicht Wien reguliert. Die Wesentliche Anlegerinformation ist zutreffend und entspricht dem Stand vom 18.02.2020.