

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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS EUR D01

ISIN Code: ATO000A1Z8Q3 (A) (EUR) ATO000A1Z8R1 (T) (EUR)

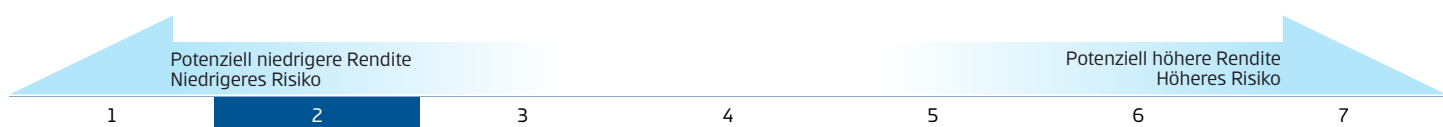
Dieser Fonds ist ein Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG idGF. iVm. AIFMG.  
Der Fonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwaltet.

### Ziele und Anlagepolitik

Der Fonds ist ein Offener Publikumsfonds nach dem ImmoInvFG und ein Alternative Investmentfonds (AIF) nach dem AIFMG. Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist ein mündelsicherer, nachhaltig orientierter Immobilienfonds. Bei dem Fonds handelt es sich um ein Produkt nach Artikel 8 der europäischen Offenlegungsverordnung. Der Immobilienfonds strebt als Anlageziel Substanzzuwachs an und verfolgt eine auf nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagepolitik. Ziel des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist der Aufbau eines in den Zielmärkten veranlagten Immobilienportfolios aus Assets mit unterschiedlichen Renditeprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten. 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 §§ 217, 219 ABGB zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind. 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. Im Rahmen der aktuell verfolgten Anlagestrategie bewirbt und fördert der Fonds ökologische und soziale Merkmale. Neben der (direkten) Investition in Immobilien und der (indirekten) Investition in Grundstücksgesellschaften kann der Fonds in Unternehmens- und Staatsanleihen investieren, und zwar nach Maßgabe der Fonds- und Liquiditätsplanung. Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik bei der bereits entwickelte Objekte sowie Projektentwicklungen erworben werden. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf dem Bereich Infrastrukturnutzung, Sonderwohnformen, Soziale Nutzung sowie öffentliche/öffentlichkeitsnahe Nutzung. Es kann nicht zugesichert werden, dass die angestrebten Anlageziele erreicht werden. Bankguthaben dürfen neben den Erträgen 10 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Eine ausführliche Beschreibung jener Instrumente, in welche das Fondsvermögen veranlagt werden darf, enthält Artikel 3 der Fondsbestimmungen iVm 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 01.12. 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 (T): 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. 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. Bitte beachten Sie jedoch: Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. So ist insbesondere eine 12monatige Mindesthaltefrist sowie eine 12monatige Rückgabefrist einzuhalten. Die KAG wird die Anleger zeitgerecht gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten mindestens 12 Monate im Voraus informieren.  
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 RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS ist in Kategorie 2 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 2020/2021 4,93 % 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 Anteilsrücknahme 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.

#### Verwahrisiken

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	2,00%
Rücknahmeabschlag	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	0,53%
-----------------	-------

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 30.09.2021 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

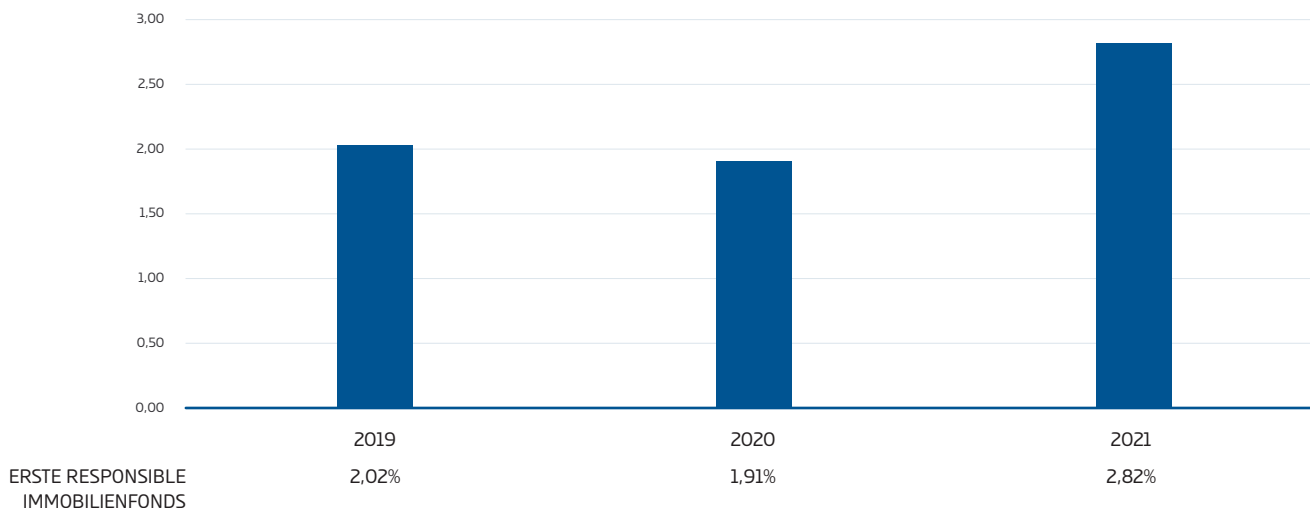
Details zu den Kosten des Fonds finden Sie in den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG, Abschnitt II, Punkt 6.

## 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 Rücknahmeabschläge.

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

Der Fonds wurde am 03.10.2016 aufgelegt und der erste Anteilswert wurde zum 03.10.2016 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 04.08.2022.