

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts: **ERSTE IMMOBILIENFONDS, Tranche ERSTE IMMOBILIENFONDS EUR R01 (AIF Immobilienfonds gem. ImmoInvFG)**

ISIN:
AT0000A08SG7 EUR R01
AT0000A08SH5 EUR R01

Name des PRIIP-Herstellers:
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(Verwaltungsgesellschaft)
<https://www.ersteimmobilien.at/de/home>

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist Teil der Erste Bank Gruppe.

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter:
+43 (0)5 0100 - 27886

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 13.08.2026 Datum der Gültigkeit des Basisinformationsblatts: ab 14.08.2026

Die österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) ist für die Aufsicht der Verwaltungsgesellschaft in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist eine in Österreich zugelassene Verwaltungsgesellschaft iSd § 1 Abs. 1 Z 13a BWG und ein Alternativer Investmentfonds-Manager iSd AIFMG und wird durch die FMA reguliert.

Dieser Immobilienfonds ist in Österreich zugelassen.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Das Produkt ist ein Immobilienfonds gem. Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und ein Alternativer Investmentfonds (AIF) gem. Alternative Investmentfonds-Manager-Gesetz (AIFMG). Ein Immobilienfonds ist ein Sondervermögen, das im Eigentum der Verwaltungsgesellschaft für Immobilien steht, die dieses treuhändig für die Anteilsinhaber hält und verwaltet. Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der Verwaltungsgesellschaft für Immobilien strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Laufzeit

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ("Fonds") ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Betreffend der Rückgabemodalitäten verweisen wir auf den Abschnitt "Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen".

Die Verwaltungsgesellschaft kann unter Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen mit Bewilligung der FMA die Verwaltung des Fonds kündigen oder diesen mit einem anderen Immobilienfonds zusammenlegen (siehe Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG, Abschnitt II, Punkt 5). Unterschreitet das Fondsvermögen EUR 30 Mio., kann die Verwaltungsgesellschaft, unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA den Fonds kündigen.

Ziele

Der Fonds ist ein offener Immobilien-Publikumsfonds. Ziel des Fonds ist der Aufbau eines in den Zielmärkten (Österreich und Deutschland) veranlagten Immobilienportfolios aus Vermögenswerten mit unterschiedlichen Renditeprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten.

Neben der (direkten) Investition in Immobilien und der (indirekten) Investition in Grundstücksgesellschaften kann der Fonds nach Maßgabe der Fonds-Liquiditätsplanung in gesetzlich zulässige liquide Vermögenswerte investieren. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen und mindestens 10% müssen in liquide Vermögenswerte veranlagt werden. Die liquiden Vermögenswerte umfassen insbesondere Bankguthaben. Zur Absicherung des Vermögens des Fonds dürfen Derivate verwendet werden. Für eine ausführliche Beschreibung der Veranlagungsinstrumente wird auf Art. 3 der Fondsbestimmungen (Anlage zu den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) verwiesen.

Die Rendite des Fonds ergibt sich im Wesentlichen durch das Bewirtschaftungs- und Aufwertungsergebnis des Immobilienvermögens sowie dem Wertpapier- und Liquiditätsergebnis.

Der Performanceberechnung liegen die berichtigten, errechneten Werte eines Fondsanteiles zum Beginn und zum Ende (ist gleich Berechnungsschichttag) des Beobachtungszeitraums zugrunde. Bei der Anteilsgattung ausschüttend (A) wird zum Zweck der Performanceberechnung der Wert des Fondsanteiles um die Ausschüttung berichtigt.

Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds richtet sich an sicherheitsorientierte Anleger, die vor allem eine laufende Rendite und gegebenenfalls moderaten Kapitalzuwachs sowie einen Anlagehorizont von mindestens 7 Jahren anstreben. Anleger sollten Basiskenntnisse und/oder Erfahrungen mit kollektiven Kapitalanlagen und ähnlichen Produkten aufweisen, Verluste (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) tragen können und keinen Wert auf Kapitalschutz legen.

Weitere Informationen

Dieser Fonds ist ein Tranchenfonds. Informationen zu den weiteren Tranchen finden Sie in den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG (Abschnitt II Punkt 1).

Die Verwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies erforderlich erscheinen lassen.

Die Erträge des Fonds können bei der Anteilsgattung (A) nach dem Ermessen der Verwaltungsgesellschaft ausgeschüttet werden, bei der Anteilsgattung (T) verbleiben diese im Fonds und erhöhen den Wert der Anteile. Die Besteuerung von Erträgen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängt von Ihrer persönlichen Steuersituation ab. Bei offenen Fragen sollten Sie eine professionelle Auskunft einholen.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden im Internet unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/pflichtveroeffentlichungen> veröffentlicht.

Die Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG einschließlich der Fondsbestimmungen, das Basisinformationsblatt, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte sowie sonstige Informationen sind jederzeit kostenlos bei der Verwaltungsgesellschaft und bei der Depotbank und ihren Filialen sowie auf der Homepage der Verwaltungsgesellschaft unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/pflichtveroeffentlichungen> in deutscher Sprache erhältlich (auf dieser Homepage wird das Basisinformationsblatt gegebenenfalls auch in weiteren Sprachen veröffentlicht).

Sonstige Informationen für die Anleger werden auf der elektronischen Verlautbarungs- und Informationsplattform des Bundes unter <https://www.evi.gv.at/> bekanntgemacht.

Verwahrstelle: Erste Group Bank AG

Hinsichtlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen beziehungsweise hinsichtlich weiterführender Angaben zum Fonds wird auf die Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG verwiesen.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt mindestens 7 Jahre halten.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirken wird.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 2 eingestuft, wobei 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es möglich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszusahlen.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Bitte beachten Sie ein etwaiges Währungsrisiko. Sollten Sie Zahlungen in einer anderen Währung erhalten, hängt Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen ab. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.

Sie müssen keine Zahlungen leisten, um etwaige Verluste auszugleichen (keine Nachschusspflicht).

Weiters bestehen insbesondere wesentliche Risiken, die nicht im Risikoindikator eingerechnet sind: Liquiditäts-, Operationelle- und Verwahrrisiken.

Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich in Abschnitt "Risikoprofil des Fonds" Abschnitt II, Pkt 10.6. des Prospekts und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Fonds bzw. ggf. einer geeigneten Benchmark in den letzten 12 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Empfohlene Haltedauer: 7 Jahre

Anlagebeispiel: 10.000 EUR

Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen

Wenn Sie nach 7 Jahren aussteigen

Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.		
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.030 EUR	9.070 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-9,75 %	-1,38 %
Pessimistisches Szenario Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 07/2025 und 07/2026.	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.710 EUR	9.850 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2,88 %	-0,22 %
Mittleres Szenario Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 08/2018 und 08/2025.	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.880 EUR	11.200 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1,25 %	1,63 %
Optimistisches Szenario Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 07/2016 und 07/2023.	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.960 EUR	11.310 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0,39 %	1,77 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Fonds selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Was geschieht, wenn die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. nicht in der Lage ist die Auszahlung vorzunehmen?

Der Fonds stellt ein Sondervermögen dar, das im Treuhandeigentum der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. steht, strikt von deren Vermögen getrennt ist und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt ist. Es besteht somit hinsichtlich der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. kein Ausfallsrisiko (wenn diese z.B. zahlungsunfähig wird). Der Fonds unterliegt keiner gesetzlichen oder sonstigen Einlagensicherung.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie lange Sie das Produkt halten. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlagebeispiel: 10.000 EUR	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 7 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	483 EUR	1.637 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	4,8 %	2,0 % pro Jahr

* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 3,63 % vor Kosten und 1,63 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (3,50 % des Anlagebetrags, 338 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	3,50 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen berechnet wird. Die Verwaltungsgesellschaft berechnet keine Einstiegsgebühr.	338 EUR
Ausstiegskosten	Die Verwaltungsgesellschaft berechnet keine Ausstiegsgebühr.	0 EUR
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,96 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	93 EUR
Transaktionskosten	0,54 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	52 EUR

Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen

Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	0 EUR
------------------------	--	-------

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 7 Jahre

Sie sollten bereit sein, Ihre Investition für mindestens 7 Jahre zu halten. Diese empfohlene Haltedauer basiert auf unserer Einschätzung der Risiko- und Ertragscharakteristika und Kosten des Fonds. Verluste können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das tatsächliche Risiko- oder Performance-Profil kann ggf. erheblich variieren, wenn Sie vor Ende der empfohlenen Haltedauer verkaufen.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den Anleger angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu bestimmten Rückgabeterminen. Zwischen der Abgabe der Rückgabeerklärung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen. Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wird die Anleger zeitgerecht gem. den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten vor Inkrafttreten informieren.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert, abgerundet auf den nächsten Cent. Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR. Es wird keine Rücknahmegebühr von der Verwaltungsgesellschaft eingehoben.

Zur Wahrung der Anlegerinteressen hat die Verwaltungsgesellschaft den möglichen Einsatz folgender Liquiditätsmanagement-Instrumente vorgesehen: Rücknahmebeschränkung und Verlängerung der Kündigungsfrist.

Der mögliche Einsatz eines Liquiditätsmanagements-Instruments beinhaltet im Fall einer Rücknahmebeschränkung das Risiko einer nur anteiligen Ausführung von Rücknahmen und bei Verlängerung der Kündigungsfrist das Risiko, dass Rücknahmen zu einem späteren Zeitpunkt und zu dem dann gültigen Rücknahmepreis ausgeführt werden.

Die Verwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies erforderlich erscheinen lassen.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. oder über den Fonds richten Sie bitte an die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Am Belvedere 1, 1100 Wien, oder an service@ersteimmobilien.at oder nutzen Sie das Kontaktformular unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/ueber-uns/unternehmen/kontakt>. Bei Beschwerden über die Beratung oder den Verkaufsprozess wenden Sie sich bitte an die Ansprechperson bei Ihrer Bank oder depotführenden Stelle.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Angaben zur früheren Wertentwicklung des Fonds für die letzten 10 Jahre finden Sie auf der der Homepage der Verwaltungsgesellschaft unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/priip-historic-performance/ATO000A08SG7>.

Angaben zu früheren Performance-Szenarien des Fonds auf monatlicher Basis finden Sie auf der der Homepage der Verwaltungsgesellschaft unter <https://www.ersteimmobilien.at/de/priip-performance-scenarios/ATO000A08SG7>.

Die in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung dar, das Produkt zu kaufen oder verkaufen und sind kein Ersatz für eine individuelle Beratung durch die Bank oder Ihren Berater.

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 dem einschlägigen Teilen des Prospekts und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG vereinbar ist.