

**Bank Austria Real Invest  
Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

**VERKAUFSPROSPEKT**

für den  
Immobilienfonds

**REAL INVEST Austria**

**mündelsicheren Immobilienfonds**

ISIN: AT0000**634357**

ISIN: AT0000**634365**

ISIN: AT0000**A05RD2**

Dieser Verkaufsprospekt wurde entsprechend den Fondsbestimmungen und den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Immobilienfonds in der Fassung der Novelle 2008 (nachstehend ImmoInvFG genannt) erstellt.

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG iVm § 10 KMG erfolgen ab 01.01.2010 in elektronischer Form auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft (KAG) für Immobilien. Die Mitteilung, dass Veröffentlichungen künftig nur noch in elektronischer Form auf der Internetseite der KAG für Immobilien erfolgen, wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 01.10.2009 geschaltet.

Dem interessierten Anleger sind der zurzeit gültige Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Dieser Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht auszuhändigen.

Erstverlautbarung am 20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

1. Änderung: verlautbart am 05.02.2004
2. Änderung: verlautbart am 10.02.2007
3. Änderung: verlautbart am 04.07.2007
4. Änderung: verlautbart am 28.01.2009
5. Änderung: verlautbart am 01.10.2009
6. Änderung: verlautbart am 05.03.2010
7. Änderung: verlautbart am 01.09.2010

## **Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG (idF BGBl II 596/2003):**

„Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anteilhabern zufließenden Gelder nach dem Grundsatz der Risikomischung insbesondere in Grundstücke, Gebäude und eigene Bauprojekte und halten daneben liquide Finanzanlagen (Liquiditätsanlagen), wie z.B. Wertpapiere und Bankguthaben. Die Liquiditätsanlagen dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Immobilienfonds (beispielsweise auf Grund des Erwerbs von Liegenschaften) sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten.

Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende Fonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Fonds zusammen und kann im Vorhinein nicht festgelegt werden. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds ist von der in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagepolitik, der Marktentwicklung, den einzelnen im Fonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Fonds (Wertpapiere, Bankguthaben) abhängig. Die historische Wertentwicklung eines Immobilienfonds ist kein Indiz für dessen zukünftige Wertentwicklung. Immobilienfonds sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn der Immobilienfonds eigene Bauprojekte durchführt. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben und auch zu Ausschüttungskürzungen führen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann auch zu einer Verringerung des eingesetzten Kapitals führen.

Immobilienfonds legen liquide Anlagemittel neben Bankguthaben auch in anderen Anlageformen, insbesondere verzinslichen Wertpapieren, an. Diese Teile des Fondsvermögens unterliegen dann den speziellen Risiken, die für die gewählte Anlageform gelten. Wenn Immobilienfonds in Auslandsprojekte außerhalb des Euro-Währungsraumes investieren, ist der Anteilhaber zusätzlich Währungsrisiken ausgesetzt, da der Verkehrs- und Ertragswert eines solchen Auslandsobjekts bei jeder Berechnung des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises für die Anteilscheine in Euro umgerechnet wird.

Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis zurückgegeben werden. Zu beachten ist, dass bei Immobilienfonds die Rücknahme von Anteilscheinen Beschränkungen unterliegen kann. Bei außergewöhnlichen Umständen kann die Rücknahme bis zum Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds und Eingang des Verwertungserlöses vorübergehend ausgesetzt werden. Die Fondsbestimmungen können insbesondere vorsehen, dass nach größeren Rückgaben von Anteilscheinen die Rücknahme auch für einen längeren Zeitraum von bis zu zwei Jahren ausgesetzt werden kann. In einem solchen Fall ist eine Auszahlung des Rücknahmepreises während dieses Zeitraums nicht möglich. Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.“

## DISCLAIMER für VERTRIEB von Non-US-Fonds an US-Kunden

### **Verkaufsbeschränkung**

Die ausgegebenen Anteile dieses Sondervermögens dürfen nur in Ländern öffentlich angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches öffentliches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. Sofern nicht von der KAG oder einem von ihr beauftragten Dritten eine Anzeige bei den örtlichen Aufsichtsbehörden eingereicht bzw. eine Erlaubnis von den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde und soweit eine solche Anzeige oder Genehmigung nicht vorliegt, handelt es sich daher nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen.

Die Anteile wurden und werden nicht nach dem United States Securities Act aus dem Jahr 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (nachfolgend als „Gesetz von 1933“ bezeichnet) oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates oder einer Gebietskörperschaft der Vereinigten Staaten von Amerika oder ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstiger Gebiete registriert, die ihrer Rechtshoheit unterstehen, einschließlich des Commonwealth von Puerto Rico (nachfolgend als „Vereinigten Staaten“ bezeichnet).

Die Anteile dürfen nicht in den Vereinigten Staaten öffentlich angeboten, verkauft oder anderweitig übertragen werden. Die Anteile werden auf Grundlage einer Befreiung von den Registrierungsvorschriften des Gesetzes von 1933 gemäß Regulation S zu diesem Gesetz angeboten und verkauft. Die KAG bzw. das Sondervermögen wurde und wird weder nach dem United States Investment Company Act aus dem Jahr 1940 in seiner geltenden Fassung noch nach sonstigen US-Bundesgesetzen registriert. Dementsprechend werden Anteile weder in den Vereinigten Staaten noch an oder für Rechnung von US-Personen (im Sinne der Definitionen für die Zwecke der US-Bundesgesetze über Wertpapiere, Waren und Steuern, einschließlich Regulation S zum United States Securities Act von 1933) (nachfolgend zusammen als „US-Personen“ bezeichnet), öffentlich angeboten oder verkauft. Spätere Übertragungen von Anteilen in den Vereinigten Staaten bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Die Anteile wurden von der US-Wertpapier- und Börsenaufsichtsbehörde, der Securities and Exchange Commission (nachfolgend als „SEC“ bezeichnet) oder einer sonstigen Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten weder zugelassen, noch wurde eine solche Zulassung verweigert; darüber hinaus hat weder die SEC noch eine andere Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten über die Richtigkeit und Angemessenheit dieses Verkaufsprospekts bzw. die Vorteile der Anteile entschieden. Die United States Commodity Futures Trading Commission (US-Warenterminhandelsaufsichtsbehörde) hat weder dieses Dokument noch sonstige Verkaufsunterlagen für die KAG bzw. das Sondervermögen geprüft oder genehmigt.

Niemand ist zur Abgabe von Erklärung oder Zusicherung befugt, die nicht im Verkaufsprospekt bzw. in den Unterlagen enthalten sind, auf die im Verkaufsprospekt verwiesen wird. Diese Unterlagen sind am Sitz der KAG öffentlich zugänglich.

Dieser Prospekt darf nicht in den Vereinigten Staaten in Umlauf gebracht werden.

Anleger, die als „Restricted Persons“ im Sinne der US-Regelung No. 2790 der „National Association of Securities Dealers“ (NASD 2790) anzusehen sind, haben ihre Anlagen in dem Sondervermögen der KAG unverzüglich anzuzeigen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Risikohinweis gemäß § 7 Abs.1 ImmoInvFG (idF BGBl. II 596/2003)</b>	<b>2</b>
<b>Verkaufsbeschränkung</b>	<b>3</b>
<b>Abschnitt I Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien</b>	<b>6</b>
<b>Abschnitt II Angaben über den Immobilienfonds</b>	<b>7</b>
1. Bezeichnung des Immobilienfonds	7
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds	7
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach dem ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind	7
4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines	7
Allgemein	7
Privatvermögen	8
Betriebsvermögen	9
Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen	9
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung	10
6. Name des Bankprüfers	10
7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist	10
8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile	10
9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile amtlich notiert oder gehandelt werden	12
10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile	12
11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann	13
12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge	14
13. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zum Beispiel Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (zum Beispiel Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann	15
14. Bewertungsgrundsätze	20
15. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabepreise und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere	21
16. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.	22
17. Angaben, sofern Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen werden und die Vergütungen hierfür zu Lasten des Immobilienfonds gehen	23

<b>Abschnitt III Angaben über die Depotbank</b>	<b>24</b>
1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt	24
2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien	24
3. Haupttätigkeit der Depotbank	24
<b>ANHANG</b>	<b>25</b>
1. Vertriebsstellen	
2. Fondsbestimmungen	

## ABSCHNITT I

### ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

1. **Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung.**

#### **Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
Lassallestraße 5, 1020 Wien, Tel. ++43/1/331 71-9000, [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)

Gegründet: 12.12.2002

Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z. 13a BWG erteilt mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 13.11.2003 GZ 25 1100/01- FMA - I/2/03.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG und ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 229661m eingetragen.

2. **Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds**

REAL INVEST Austria  
REAL INVEST Europe

3. **Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates**

#### **Mitglieder der Geschäftsleitung:**

Dr. Kurt Buchmann  
Harald Kopertz

#### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Mag. Reinhard Madlencnik, Vorsitzender  
Peter Czapek, Mitglied  
Gerhard Dreyer, Mitglied  
Dr. Bruno Ettenauer, Mitglied  
Mag. Günter Hofbauer  
Mag. Karin Schmidt-Mitscher  
Mag. Alois Steiner, Mitglied  
Johann Toth, Mitglied  
Mag. Harald Vertneg, Mitglied

4. **Stammkapital**

EUR 5.000.000,--

5. **Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

6. **Angaben der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können**

Bank Austria Real Invest GmbH, Wien

7. **An Dritte übertragene Aufgaben**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat keine Tätigkeiten an Dritte delegiert. (übertragene Beratungs- bzw. Verwaltungstätigkeiten siehe Abschnitt II Punkt 17)

## ABSCHNITT II

### ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

#### 1. Bezeichnung des Immobilienfonds

REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

ISIN: AT 0000634357 - ausschüttend  
AT 0000634365 - thesaurierend  
AT 0000A05RD2 - vollthesaurierend / Inland

#### 2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 21.11.2003 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 01.12.2003 ermittelt.

Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

#### 3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen, sowie die nach dem ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind

Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte, können bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenfrei den Anlegern zugeleitet. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, A- 1010 Wien (Depotbank) sowie den im Anhang angeführten Vertriebsstellen zu erhalten sowie auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ([www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)) downloadbar.

#### 4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines

##### Steuerliche Behandlung der Anteilinhaber

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Die nachfolgenden allgemeinen steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und beziehen sich auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anteilinhaber.

Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte Anleger und Anteilinhaber sollten ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater klären.

##### Allgemein

Der ausschüttungsfähige Jahresgewinn des Immobilienfonds setzt sich zusammen aus:

1. **Bewirtschaftungsgewinnen** (Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien)
2. **Aufwertungsgewinnen** (Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder einer Bewertung sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien)
3. **Wertpapier und Liquiditätsgewinnen** (Gewinne aus Zinsen und laufende Erträge aus der Veranlagung der liquiden Mittel)

Als Gewinn gelten auch Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften, soweit diese nicht auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind.

Von den Aufwertungsgewinnen gehen nur 80 % in die Besteuerungsgrundlage ein, 20 % sind steuerfrei. Kursgewinne aus der Veranlagung von liquiden Mittel (z.B. Verkauf von Forderungswertpapieren) sind ebenfalls steuerfrei.

Steuerlich wird der Anteilinhaber wie ein Treugeber behandelt, sodass diesem die Gewinne des Immobilienfonds zugerechnet werden. Besteuerungsgrundlage stellen grundsätzlich die ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Gewinne dar. Unterbleibt eine Ausschüttung, so hat der Immobilienfonds die Kapitalertragsteuer auszuzahlen (Ausnahme: Thesaurierungsfonds ohne KEST-Auszahlung).

## **Privatvermögen**

Hält ein in Österreich unbeschränkt Steuerpflichtiger Anteile an Immobilienfonds im Privatvermögen, so gelten sowohl Ausschüttungen als auch die ausschüttungsgleichen Gewinne aus einem Immobilienfonds als Einkünfte aus Kapitalvermögen und unterliegen der Kapitalertragsteuer von 25 % (KESt II), womit grundsätzlich die Einkommensteuer abgegolten ist. Eine Aufnahme in die Steuererklärung ist nicht erforderlich.

Wie auch bei sonstigen Kapitaleinkünften, kann jeder Steuerpflichtige einen Antrag auf Veranlagung der Kapitalerträge zum normalen (vollen) Einkommensteuersatz stellen, wobei in diesem Fall sämtliche endbesteuerten Kapitalerträge erklärt werden müssen. Eine solche Antragsveranlagung ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn der individuelle Steuersatz geringer ist als die Kapitalertragsteuer von 25 %. Die zuviel einbehaltene Kapitalertragsteuer wird in diesem Fall rückerstattet.

Werden die Anteile in einem ausländischen Depot gehalten, so wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, sodass die Erträge des Immobilienfonds in die Steuererklärung aufzunehmen und mit dem Sondersteuersatz von ebenfalls 25 % zu versteuern sind. Dieser Sondersteuersatz ist der Kapitalertragsteuer nachgebildet und entfaltet die gleiche steuerliche Wirkung.

## **Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile:**

Im Gegensatz zu einer Direktinvestition in Immobilien gilt für Anteile an Immobilienfonds lediglich eine einjährige Spekulationsfrist, welche taggenau berechnet wird. Werden Immobilienfondsanteile innerhalb eines Jahres gekauft und wieder verkauft, so ist ein allfälliger Rechenwertzuwachs (Differenz zwischen Rechenwert bei Kauf und Verkauf, wobei bereits besteuerte aber nicht ausgeschüttete Gewinne vom Rechenwertzuwachs abzuziehen sind) einkommensteuerpflichtig. Die Höhe der Steuer richtet sich nach der persönlichen Steuerprogressionsstufe und wird gegebenenfalls im Wege der Einkommensteuererklärung entrichtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für Spekulationseinkünfte aus Privatvermögen Freigrenzen bzw. für unselbständige Erwerbstätige Freibeträge pro Kalenderjahr gelten. Es wird dem Anteilinhaber empfohlen, die aktuellen Freigrenzen bzw. Freibeträge mit seinem Steuerberater zu erörtern. Ein Rechenwertzuwachs der aus Privatvermögen nach mehr als einem Jahr (mind. 1 Jahr plus 1 Tag) erzielt wird, ist spekulationssteuerfrei.

## **Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer wird für Erwerbe nach dem 31.07.2008 nicht mehr erhoben.



## **Betriebsvermögen**

### **Betriebsvermögen einer natürlichen Person**

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, also im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft, werden die ausgeschütteten und die ausschüttungsgleichen Gewinne, soweit diese der Steuerpflicht in Österreich unterliegen, wie bei der Privatperson mit 25 % Kapitalertragsteuer besteuert.

Für Anteile in einem ausländischen Depot kommt auch hier der Sondersteuersatz von 25 % zur Anwendung.

### **Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile:**

Im Gegensatz zu im Privatvermögen gehaltenen Anteilen bleiben Rechenwertzuwächse des Immobilienfonds unabhängig von einer Spekulationsfrist steuerpflichtig, da diese einen Betriebsvermögen zugehören. Diese Rechenwertzuwächse sind im Jahr der Veräußerung in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen, wobei eine Kürzung um ausschüttungsgleiche Erträge zu erfolgen hat, da diese bereits versteuert wurden.

### **Betriebsvermögen juristischer Personen**

Ausgeschüttete oder ausschüttungsgleiche Gewinne aus Anteilen an Immobilienfonds, die im Betriebsvermögen einer juristischen Person, wie z.B. einer GmbH oder AG, gehalten werden, unterliegen der Körperschaftssteuer und sind in die Steuererklärung aufzunehmen. Eine einbehaltene Kapitalertragsteuer wird bei der Veranlagung rückerstattet. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der Depotbank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

### **Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile**

Rechenwertzuwächse von Anteilen an Immobilienfonds im Betriebsvermögen juristischer Personen sind stets unabhängig von einer Spekulationsfrist steuerpflichtig und unterliegen im Jahr der Veräußerung der Körperschaftsteuer, wobei eine Kürzung um ausschüttungsgleiche Erträge zu erfolgen hat, da diese bereits versteuert wurden.

### **Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen**

Soweit Körperschaften (z.B. Vereine) Ausschüttungen sowie ausschüttungsgleiche Gewinne beziehen, die in Österreich der Steuerpflicht unterliegen, gilt die Körperschaftssteuer für derartige Kapitalerträge durch den Steuerabzug als abgegolten.

### **Privatstiftung**

Sowohl die ausgeschütteten als auch die ausschüttungsgleichen Gewinne unterliegen, soweit für diese in Österreich eine Steuerpflicht besteht, bei der Privatstiftung der Zwischenbesteuerung, wobei diese auf eine bei Ausschüttung der Privatstiftung an deren Begünstigte anfallende Kapitalertragsteuer angerechnet wird. Die Erträge aus einem Immobilienfonds sind in die Steuererklärung aufzunehmen. Eine einbehaltene Kapitalertragsteuer wird der Stiftung angerechnet.

### **Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile**

Veräußert die Stiftung Anteile an Immobilienfonds innerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums unterliegt der gesamte Rechenwertzuwachs der Körperschaftsteuer, wobei bereits besteuerte ausschüttungsgleiche Erträge in Abzug zu bringen sind. Außerhalb der Spekulationsfrist sind die Rechenwertzuwächse des Immobilienfonds steuerfrei.

## **5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung**

Rechnungsjahr des Immobilienfonds REAL INVEST Austria ist der Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG erfolgt ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres.

## **6. Name des Bankprüfers**

KPMG Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien.

## **7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Fonds mit Bewilligung der Finanzmarktaufsicht und mit entsprechender öffentlicher Bekanntmachung beenden:

### a) durch Kündigung

- unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten (§15 Abs. 1 ImmoInvFG),
- mit sofortiger Wirkung, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG).

Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß § 15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.

### b) durch folgende Maßnahmen unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist

- Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien;
- Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds;

## **8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere:**

### **Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto**

### **Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung**

### **Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung**

Die schuldrechtliche Teilhabe an den zum Immobilienfonds gehörigen Vermögenswerten ist in gleiche Anteile zerlegt. Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

Die Anteilswerte werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile oder Bruchteile verkörpert.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (§ 24 Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.

Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzlich Anteilscheine an die Anteilinhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilswertes eine Teilung der Anteilswerte als im Interesse der Anteilinhaber gelegen erachtet. Die Anteilscheine lauten auf Inhaber.

## **Rechte der Anteilhaber insbesondere bei Kündigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

Das Recht der Anteilhaber auf Verwaltung des Immobilienfonds durch eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und auf jederzeitige Rücknahme der Anteile zum Anteilswert bleibt auch nach Beendigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien aufrecht. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilhaber zusätzlich einen Anspruch auf Umtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs. Endet die Verwaltung durch Kündigung, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss diese für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen sechs Monaten auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien überträgt, die Abwicklung einleiten. Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilhaber auf Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung und an die Stelle des Rechts auf jederzeitige Rückzahlung des Anteilswertes das Recht auf Auszahlung des Liquidationserlöses nach Ende der Abwicklung.

### **Je Immobilie:**

**Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung**

**Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie**

### **Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten**

Der jeweils aktuelle Stand der Immobilien samt Detailangaben zu diesen Immobilien ist dem jeweils aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht, welcher am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie bei der Depotbank zur Einsicht aufliegt, zu entnehmen. Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte sind auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) nachzulesen und downloadbar.

### **Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat gemäß § 9 ImmoInvFG dafür zu sorgen, dass die Zugehörigkeit von inländischen Liegenschaften und Baurechten für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG im Grundbuch angemerkt wird.

Nach diesen Verfügungsbeschränkungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften und Baurechte erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen.

### **Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Es wird eine Vorschaurechnung erstellt, welche in jedem Rechenschaftsbericht und Halbjahresbericht an neue Umstände und Erkenntnisse angepasst wird (rollierende Planung), wobei in der Darstellung Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorschaurechnung nicht gefährden.

Maßstab der Vorscheurechnung stellt die Prognosegenauigkeit dar, wobei im Zweifel eine vorsichtige Entwicklung der Ertragskraft und des Fondsvermögens anzunehmen ist.

Für die Vorscheurechnung sind sämtliche fundierte Daten, sofern diese für die Entwicklung des Fondsvermögens von Bedeutung und für die konkreten Umstände des Fondsvermögens zur Prognose geeignet sind, heranzuziehen. Solche Parameter sind zum Beispiel die Entwicklung der einzelnen Mieten, Beschränkungen der Mietverträge und des Rechtssystems, die Leerstandquote und die Möglichkeit der Neuvermietung aufgrund des Immobilienmarktes, die Mietausfälle, die Betriebs- und Heizkostenentwicklung, geplante und geschätzte Instandhaltungen und Reparaturen, Personal und Personalkosten, die Zins-, Wechsel- und Börsenkurse, die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Konjunktur, geplante Investitionen, Neuerwerbe und Verkäufe von Vermögenswerten, rechtliche Änderungen insbesondere des Steuerrechtes sowie sonstige relevante Einflussgrößen auf die Entwicklung und Ertragskraft des Fondsvermögens. Die Prognose hat auf die lokalen Umstände der einzelnen Immobilienobjekte Rücksicht zu nehmen.

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragserwartung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Grundbesitz liegen, sind z.B. Leerstände, Mieterückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Änderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann auch Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Weiters bestehen auch Risiken aus Elementarschäden (Feuer, Hochwasser, Sturm, Erdbeben), aus Altlasten (wie Bodenverunreinigung, Asbest-Einbauten) und Baumängeln. Diese Risiken sind im Vorhinein nicht abschätzbar, weshalb die Wertentwicklung der Vergangenheit keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Immobilienfonds zulassen. Der Immobilienfonds wirkt diesen Risiken durch sorgfältige Prüfung der Immobilien vor dem Erwerb und einer professionellen Verwaltung entgegen und minimiert sie, soweit es ihm möglich ist.

Weiterführende Informationen und konkrete Vorschau Daten sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

## **9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden.**

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse. Eine Börseneinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

## **10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile.**

### **Ausgabe von Anteilen**

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang angeführten Vertriebsstellen erworben werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Ausgabe effektiver Stücke besteht nicht. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

### **Ausgabeaufschlag**

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 3 vH des Wertes eines Anteiles aufgerundet auf den nächsten Cent (siehe Punkt 15 unten „Ausgabeaufschlag“).

### **Abrechnungstichtag**

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages zuzüglich des Ausgabeaufschlages (Abrechnungstichtag). Später einlangende Orders werden mit dem Ausgabepreis des übernächsten österreichischen Bankarbeitstages abgerechnet. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach Abrechnungstichtag.

## **11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann.**

### **Rücknahme von Anteilen**

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank verlangen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht zugleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, wenn das erforderlich ist, Vermögenswerte beleihen, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

### **Abrechnungstichtag**

Der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages. Später einlangende Orders werden mit dem Rücknahmepreis des übernächsten österreichischen Bankarbeitstages abgerechnet. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach Abrechnungstichtag.

## **12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilhaber auf Erträge.**

### **Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) ist nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft 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.

### **Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug**

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten wird nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen mit KEST-Abzug ab 01.12. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

### **Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug**

#### **Vertrieb im Inland und/oder Ausland:**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG iVm § 94 EStG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

#### **Vertrieb nur im Ausland:**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Als solcher Nachweis gilt das kumulierte Vorliegen der Erklärungen sowohl der Depotbank als auch der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, dass ihnen kein Verkauf an solche Personen bekannt ist, sowie von Fondsbestimmungen, die den ausschließlichen Vertrieb der Thesaurierungsanteilscheine im Ausland vorsehen

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des aktuellen Verkaufsprospektes war diese Anteilscheinklasse nicht aufgelegt.

- 13. Beschreibung der Anlageziele des REAL INVEST Austria, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete der Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann.**

#### **Anlageziele/Anlagepolitik**

Der REAL INVEST Austria ist ein Immobilienfonds, der darauf ausgerichtet ist, einen nachhaltigen Ertrag zu erzielen, dies unter Berücksichtigung der Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Fondsvermögens.

Der Investmentfokus des Fonds liegt auf Immobilien mit überwiegend wohnwirtschaftlicher, sozialinfrastruktureller und infrastruktureller Nutzung. Der Fonds investiert darüber hinaus in Büroimmobilien, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie in Nahversorgungseinrichtungen. Regional wird ausschließlich in Immobilien in Österreich, schwerpunktmäßig in städtischen Ballungszentren, veranlagt, sofern diese zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind.

Vom Status eines Objektes her erfolgt hauptsächlich der Erwerb von neu errichteten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßen Zustand. Insoweit Sanierungen bzw. die Neuerrichtung von Objekten selbst vorgenommen werden, weisen diese schwerpunktmäßig eine wohnwirtschaftliche Nutzung auf.

Der Erwerb erfolgt sowohl direkt als auch im Wege des Ankaufes von Anteilen an Grundstücksgesellschaften.

Trotz Einhaltung der Vorschriften über die Risikostreuung kann es zu einer gewissen Risikokonzentration bei bestimmten Anlageklassen, Branchen und geographischen Gebieten kommen.

Der REAL INVEST Austria veranlagt im Rahmen der Liquiditätsvorschriften neben Bankguthaben auch in Wertpapieren, welche den Bestimmungen des § 230 b ABGB entsprechen.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände des REAL INVEST Austria eingesetzt.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

#### **Veräußerung und Belastung von Immobilien**

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Verkaufsprospekts sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 15 der Fondsbestimmungen zu verstehen.

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt max. 50 vH des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

Werden Darlehen an Grundstücks-Gesellschaften gewährt, so dürfen die einer Grundstücks-Gesellschaft gewährten Darlehen 50 vH des Wertes der von der Grundstücksgesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigen.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat sicherzustellen, dass die Summe der für Rechnung des Immobilienfonds den Grundstück-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt.

## **RISIKOHINWEISE**

### **Allgemeines**

Der Wert der Immobilien eines Fonds kann gegenüber dem ursprünglichen Preis steigen/fallen. Veräußert der Anleger Anteile an dem Immobilienfonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Fonds befindlichen Immobilien gegenüber dem Zeitpunkt seines Erwerbs von Anteilen gefallen sind, so hat dieses zur Folge, dass er das von ihm in das Sondervermögen investierte Geld nicht vollständig zurückerhält.

### **Wesentliche Risiken**

#### **a) das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Marktrisiko)**

Die Kursentwicklung von Wertpapieren hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die ihrerseits von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird.

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers besteht, ändern kann. Änderungen des Marktzinsniveaus können sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht. Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben aber in der Regel gegenüber festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten geringere Renditen.

#### **b) das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko)**

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller auf den Kurs eines Wertpapiers aus. Auch bei sorgfältigster Auswahl der Wertpapiere kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

#### **c) das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert (Erfüllungsrisiko)**

In diese Kategorie ist jenes Risiko zu subsumieren, dass ein Settlement in einem Transfersystem nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht wie erwartet oder verspätet zahlt oder liefert. Das Settlementrisiko besteht darin, bei der Erfüllung eines Geschäfts nach erbrachter Leistung keine entsprechende Gegenleistung zu erhalten.



**d) das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko)**

**e) das Risiko von Leerständen bei Immobilien**

**f) das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko)**

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Veranlagung in Immobilienfonds erwirbt die Kapitalanlagegesellschaft für den Immobilienfonds insbesondere Wertpapiere, die an Börsen des In- und Auslandes amtlich zugelassen oder an organisierten Märkten gehandelt werden, die anerkannt und für das Publikum offen sind und deren Funktionsweise ordnungsgemäß ist.

Gleichwohl kann sich bei einzelnen Wertpapieren in bestimmten Phasen oder in bestimmten Börsensegmenten das Problem ergeben, diese zum gewünschten Zeitpunkt zu veräußern. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen.

Daneben werden Wertpapiere aus Neuemissionen erworben, deren Emissionsbedingungen die Verpflichtung enthalten, die Zulassung zur amtlichen Notierung an einer Börse oder an einem organisierten Markt zu beantragen, sofern ihre Zulassung spätestens vor Ablauf eines Jahres nach der Emission erlangt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Wertpapiere erwerben, die an einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang zu den Fondsbestimmungen genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

**g) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkurs- oder Währungsrisiko)**

Eine weitere Variante des Marktrisikos stellt das Währungsrisiko dar. Soweit nichts anderes bestimmt ist, können Vermögenswerte eines Immobilienfonds in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt werden. Die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen erhält der Fonds in den Währungen, in denen er investiert. Der Wert dieser Währungen kann gegenüber der Fondswährung fallen. Es besteht daher ein Währungsrisiko, das den Wert der Anteile insoweit beeinträchtigt, als der Immobilienfonds in anderen Währungen als der Fonds investiert.

**h) Das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder der Sub-Depotbank (Verwahrrisiko)**

**i) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko)**

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Veranlagung in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt.

**j) das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten)**

**k) das Performancerisiko, sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als im Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht zugesagt werden, außer im Fall einer Garantiegewährung durch eine dritte Partei.

### **l) die Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

Je nach der Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber erhöht oder vermindert sich das Risiko des Investments.

### **m) das Inflationsrisiko**

Der Ertrag einer Investition kann durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden. Das angelegte Geld kann einerseits infolge der Geldentwertung einem Kaufkraftverlust unterliegen, andererseits kann die Inflationsentwicklung einen direkten (negativen) Einfluss auf die Kursentwicklung von Vermögensgegenständen haben.

### **n) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds („Kapital iSv. NAV/Substanz des Fonds)**

Es besteht das Risiko, dass sich das Kapital des Immobilienfonds durch Bewertungsverluste verringert, die bei wiederkehrenden Bewertungen der Immobilien eintreten können. Weiters besteht das Risiko einer Verringerung des Kapitals durch Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

### **o) das Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften**

Der Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds kann durch Unsicherheiten in Ländern, in denen Investments getätigt werden, wie z.B. internationale politische Entwicklungen, Änderung von Regierungspolitik, Besteuerung, Einschränkungen von ausländischem Investment, Währungsfluktuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden. Außerdem kann an Börsen gehandelt werden, die nicht so streng reguliert sind wie diejenigen der USA oder der EU-Staaten.

### **Höchstliquidität**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG iVm § 17 der Fondsbestimmungen folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
2. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder Abs. 2 InvFG 1993, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach § 17 Abs. 1 Z 1 und Z 3 der Fondsbestimmungen veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 5 Abs. 6 InvG 1993 entsprechen;
3. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
4. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 5 ABGB, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Entsprechend der Konzeption des REAL INVEST Austria, als mündelsicherer Immobilienfonds, dürfen Bankguthaben neben den Erträgen 10 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.

### **Mindestliquidität**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß § 32 Abs. 1 Z 1 bis Z 4 ImmoInvFG iVm § 17 der Fondsbestimmungen zu unterhalten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

### **Kurzfristige Kreditaufnahme**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 vH des Fondsvermögens aufnehmen.

### **Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik**

#### **Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente**

Für einen Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einer der im Anhang zu den Fondsbestimmungen angeführten Börsen amtlich zugelassen sind oder an einem der im Anhang genannten geregelten Märkte gehandelt werden, oder abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse amtlich zugelassen sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate) eingesetzt werden, sofern

1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.
2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

#### **Verwendungszweck**

Derivative Finanzinstrumente werden nur zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, eingesetzt.

#### **Pensionsgeschäfte**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, für Rechnung des Immobilienfonds innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG

Vermögensgegenstände mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im Vorhinein bestimmten Zeitpunkt und zu einem im Vorhinein bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

Das bedeutet, dass die für den Fonds relevante Ausstattung der "in Pension genommenen" Vermögensgegenstände von der jeweiligen Basisausstattung differieren können. So kann z.B. die Verzinsung, Laufzeit und Kauf- und Verkaufskurs deutlich vom unterlegten Vermögensgegenstand abweichen. Das Marktrisiko wird dadurch ausgeschaltet.

### **Wertpapierleihe**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im Vorhinein bestimmten Leihdauer wieder rück zu übereignen.

Die dafür vereinnahmten Prämien stellen eine zusätzliche Ertragskomponente dar.

## **14. Bewertungsgrundsätze**

Der Wert eines Immobilienfondsanteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist nach den Fondsbestimmungen aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

### **Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften**

Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte sowie bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zu Grunde zu legen. Bei einer Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke oder Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

## **Wertpapiere und Bankguthaben**

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Wertpapiere, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, werden zum aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen ist.

Geldbeträge und Bankguthaben sind mit dem jeweiligen Nominalwert anzusetzen. Hält der Immobilienfonds Geldbeträge und Bankguthaben, die nicht auf die Fondswährung lauten, so sind diese mit dem jeweiligen Mittelkurs in die Fondswährung umzurechnen.

Optionen, für die ein Börsen- oder Marktpreis nicht verfügbar ist, werden mit einem Preis angesetzt, der unter Einbeziehung sämtlicher erkennbarer Chancen und Risiken dem Marktpreis in wirtschaftlich vernünftiger Weise am nächsten kommt.

## **15. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabe- und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:**

### **Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise**

### **Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten**

### **Angaben von Art, Ort, Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise**

### **Ausgabeaufschlag**

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 3 vH des Wertes eines Anteiles.

### **Hinweis:**

Der Ausgabeaufschlag kann bei nur kurzer Anlagedauer die Performance reduzieren oder sogar ganz aufzehren. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Immobilienfondsanteilen eine längere Anlagedauer.

### **Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Der Ausgabepreis wird auf den nächsten Cent kaufmännisch gerundet.  
Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert.

### **Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis wird börsetäglich von der Depotbank ermittelt und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) veröffentlicht.

### **Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile**

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank bzw. der Erwerb oder die Veräußerung der Anteile bei einer im Anhang angeführten Vertriebsstellen erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen.

Die Rücknahme erfolgt ohne Anlastung zusätzlicher Kosten. Auf die Rundungsbestimmungen wird verwiesen.

Inwieweit beim einzelnen Anleger für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilscheinen zusätzliche Gebühren anfallen, hängt von den individuellen Vereinbarungen des Anlegers mit dem jeweiligen depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

**16. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.**

**Verwaltungskosten**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 und § 18 der Fondsbestimmungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen; bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

**Sonstige Kosten**

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Die oben genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilien werden für die jeweilige Immobilien ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

Im aktuellen Rechenschaftsbericht ist im Kapitel „Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ unter Fondsergebnis die Position „sonstige Verwaltungsaufwendungen“ angeführt, die sich aus den oben genannten Positionen zusammensetzen.

**17. Angaben, sofern Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen werden und die Vergütungen hierfür zu Lasten des Immobilienfonds gehen, über:**

**den Namen der Firma oder des Beraters**

**Einzelheiten des Vertrages mit der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft, die für die Anteilhaber von Interesse sind**

**andere Tätigkeiten von Bedeutung**

Zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberatern werden nicht in Anspruch genommen.

## ABSCHNITT III

### ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK

**1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt**

UniCredit Bank Austria AG,, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

**2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ 25 1101/1 - FMA – I/3/03 der Finanzmarktaufsicht vom 18.11.2003 die Funktion der Depotbank übernommen. Ihr obliegt die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG. Die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Immobilienfonds geführten Konten zu bezahlen. Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien handeln.

**3. Haupttätigkeit der Depotbank**

Die Depotbank ist ein Kreditinstitut nach österreichischem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedürfen der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Sie darf nur erteilt werden, wenn anzunehmen ist, dass das Kreditinstitut die Erfüllung der Aufgaben einer Depotbank gewährleistet. Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank sind zu veröffentlichen; die Veröffentlichung hat den Bewilligungsbescheid anzuführen.

Wien, am 31.08.2010

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.



## **ANHANG**

### **1. Vertriebsstellen**

UniCredit Bank Austria AG, alle ihre Geschäftsstellen und weitere Vertriebsstellen im Inland.

### **2. Fondsbestimmungen, Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und organisierten Märkten**

## Fondsbestimmungen

### **Real Invest Austria** mündelsicherer Immobilienfonds

#### INHALTSVERZEICHNIS

##### Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

§ 1	Grundlagen	2
§ 2	Rechtsnatur des Immobilienfonds	2
§ 3	Anteilscheine und Sammelurkunden	2
§ 4	Verwaltung des Immobilienfonds	2
§ 5	Depotbank	3
§ 6	Ausgabepreis und Anteilswert	3
§ 7	Rücknahme	3
§ 8	Rechnungslegung	4
§ 9	Behebungszeit für Ertragnisanteile	4
§ 10	Veröffentlichung	4
§ 11	Änderung der Fondsbestimmungen	4
§ 12	Kündigung und Abwicklung	5
§ 12a	Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen	5

##### Besondere Fondsbestimmungen

§ 13	Depotbank	5
§ 14	Zahl- und Einreichstellen	5
§ 15	Vermögenswerte in Immobilien	5
§ 16	Risikomischung	6
§ 17	Bankguthaben und Wertpapierveranlagung	6
§ 18	Grundstücks-Gesellschaften	6
§ 19	Derivative	7
§ 19a	OTC-Derivate	7
§ 20	Bewertung	8
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme	8
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme	8
§ 22a	Pensionsgeschäfte	8
§ 22b	Wertpapierleihe	8
§ 23	Grundsätze der Vorscheurechnung	9
§ 24	Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme	9
§ 25	Rechnungsjahr	9
§ 26	Kosten, Ersatz von Aufwendungen	9
§ 27	Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen	10
§ 28	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)	10
§ 28a	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)	10
§ 28b	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)	10

Anhang zu § 19

## **Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachstehend "Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien" genannt) sowie der UniCredit Bank Austria AG (nachstehend „Depotbank“ genannt) für den von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, die nur in Verbindung mit den für den jeweiligen Immobilienfonds aufgestellten „Besonderen Fondsbestimmungen“ gelten:

### **§ 1 Grundlagen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterliegt den Vorschriften des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes 2003 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilhaber.

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

2. Die Anteile werden durch Anteilscheine mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile verkörpert. Die Anteilscheine verbrieft die Rechte der Anteilhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.

Nach Maßgabe der besonderen Fondsbestimmungen können die Anteilscheine in mehreren Anteilscheingattungen ausgegeben werden.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (gemäß § 24 Depotgesetz, in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.

3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.
4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

### **§ 3 Anteilscheine und Sammelurkunden**

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.
2. Die Sammelurkunden tragen die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### **§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte des Immobilienfonds zu verfügen und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs.1 Aktiengesetz anzuwenden und die Bestimmungen des ImmoInvFG sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann sich bei der Verwaltung des Immobilienfonds zum Zwecke einer effizienteren Geschäftsführung Dritter bedienen, die hierbei für Rechnung der Anteilhaber handeln.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

Hiervon ist eine Darlehensgewährung an eine Grundstücks-Gesellschaft gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18) ausgenommen.

3. Vermögenswerte des Immobilienfonds dürfen außer in den – laut den „Besonderen Fondsbestimmungen“ – vorgesehenen Fällen nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder abgetreten werden.

## **§ 5 Depotbank**

Die im Sinne des § 35 ImmoInvFG bestellte Depotbank (§ 13) führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

## **§ 6 Ausgabepreis und Anteilswert**

1. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilswert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Depotbank hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis (§ 7) der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt gemäß § 20.

Die in § 26 genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 vH des Immobilienvermögens abweicht.

2. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird gerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den Besonderen Fondsbestimmungen (§ 24) angeführt.
3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden gemäß § 19 ImmoInvFG iVm. § 10 Abs. 3 KMG für jede Anteilscheingattung in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht.

## **§ 7 Rücknahme**

1. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuzahlen, und zwar gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Erträgnisscheine und des Erneuerungsscheines.
2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages und / oder einer Abrundung, soweit dies in den Besonderen Fondsbestimmungen angeführt ist. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

## **§ 8 Rechnungslegung**

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.
2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschaudaten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.
3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft zur Verfügung gestellt.

## **§ 9 Behebungszeit für Ertragnisanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragnisanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragnisanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträge des Immobilienfonds zu behandeln.

## **§ 10 Veröffentlichung**

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen - ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 ermittelten Werte - findet § 10 Abs. 3 und 4 Kapitalmarktgesetz (KMG) Anwendung.

Die Veröffentlichungen können entweder

- durch vollständigen Abdruck im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder
- indem Exemplare dieser Veröffentlichung am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Zahlstellen in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt werden, und das Erscheinungsdatum und die Abholstellen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden oder
- gemäß § 10 Abs 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen

Die Mitteilung gemäß § 10 Abs. 4 KMG erfolgt im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder in einer Zeitung mit Verbreitung im gesamten Bundesgebiet.

Für Prospektänderungen gemäß § 7 Abs. 2 ImmoInvFG kann die Mitteilung auch lediglich in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen.

## **§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Fondsbestimmungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern. Die Änderung bedarf ferner der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Die Änderung ist zu veröffentlichen. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens aber 3 Monate nach der Veröffentlichung in Kraft.

## **§ 12 Kündigung und Abwicklung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten (§15 Abs. 1 ImmoInvFG) bzw., sofern das Fondsvermögen € 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10) kündigen (§15 Abs. 2 ImmoInvFG). Eine Kündigung gemäß §15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß §15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den diesbezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen.

## **§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann das Fondsvermögen des Immobilienfonds unter Einhaltung von § 3 Abs.2 bzw. § 15 Abs. 4 ImmoInvFG mit Fondsvermögen anderer Immobilienfonds zusammenlegen oder das Fondsvermögen des Immobilienfonds auf Fondsvermögen anderer Immobilienfonds übertragen bzw. Fondsvermögen anderer Immobilienfonds in das Fondsvermögen des Immobilienfonds übernehmen.

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

## **Besondere Fondsbestimmungen**

Für den **REAL INVEST Austria**, mündelsicherer Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

## **§ 13 Depotbank**

Depotbank ist die UniCredit Bank Austria AG, Wien.

## **§ 14 Zahl- und Einreichstellen** (für Ausschüttungsfonds oder Thesaurierungsfonds oder Vollthesaurierer)

1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Erträgnisscheine ist die UniCredit Bank Austria AG.
2. Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilsscheine ohne KEST-Abzug (Auslandstranche) über einen Anteil auszugeben.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.

3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen gemäß § 27 bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 bzw. § 28a der Fondsbestimmungen durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

## **§ 15 Vermögenswerte in Immobilien**

1. Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:

Nachstehende in der Republik Österreich belegene Vermögenswerte, sofern diese zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind:

- a) bebaute Grundstücke;
- b) Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;

- c) Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
  - d) Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a) bis c).
2. Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.
  3. Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Lage: schwerpunktmäßig in und im Umland von städtischen Bereichen in Österreich

Immobilienart (Nutzungsart):

- Immobilien mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung;
- Immobilien mit sozialinfrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, universitäre Einrichtungen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen sowie Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen);
- Immobilien mit infrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung, Verkehr und Verwaltung);
- Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
- Büroimmobilien.

## § 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z 1 darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z.1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

## § 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:
  1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
  2. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß §1 Abs.1 oder 2 InvFG, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Z 1 und Z 3 veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 5 Abs. 6 InvG 1993 entsprechen;
  3. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
  4. Wertpapiere gemäß § 230 b Z 1 bis Z 5 ABGB, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs. 1 Z 1 bis Z 3 zu halten.
3. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

## § 18 Grundstücks-Gesellschaften

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt.

Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

- a. deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
  - b. die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.
2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

## § 19 Derivative

Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG notiert oder gehandelt werden, oder an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden oder an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

## § 19a OTC-Derivate

1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:
  1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
  2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
  3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.
3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:
  1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
  2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.



## **§ 20 Bewertung**

1. Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen gemäß Z.1 zu Grunde zu legen.

3. Bei einer Beteiligung nach § 18 hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß Z.1 festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

## **§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 vH des Fondsvermögens aufnehmen.

Im Rahmen des § 7 aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

## **§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme**

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 15 nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

## **§ 22a Pensionsgeschäfte**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, innerhalb der Veranlagungsgrenzen Vermögensgegenstände gemäß § 32 ImmoInvFG mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im vorhinein bestimmten Zeitpunkt zu einem im voraus bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

## **§ 22b Wertpapierleihe**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

## **§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung**

Für die Darstellung der Vorscheurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze angewendet:

Die Vorschau Daten des Halbjahresberichtes werden in der Form dargestellt, dass unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse eine Hochrechnung auf das gesamte Fondsrechnungsjahr erfolgt, wobei einerseits die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien dargestellt werden.

## **§ 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

Die Berechnung des Anteilswertes gemäß § 6 der Fondsbestimmungen erfolgt in EUR.

Der Ausgabezuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3 vH. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent kaufmännisch gerundet.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilwert

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

## **§ 25 Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr des Fonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

## **§ 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 und § 18 kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen;

bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

## **§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß § 14 Abs. 2 ImmoInvFG Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft 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.

## **§ 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

## **§ 28a Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

## **§ 28b Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragssteuer vorliegen.

## Anhang zu § 19

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

### **1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR**

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

**Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter**

[http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste\\_geregelte\\_maerkte.pdf](http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/0/9/6/CH0236/CMS1230557514954/27072009-liste_geregelte_maerkte.pdf)<sup>1</sup>

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

**1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:**

1.2.3 Luxemburg Euro MTF Luxemburg

**1.3. Gemäß § 32 ImmoInvFG anerkannte Märkte in der EU:**

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

### **2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR**

2.1	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2	Kroatien:	Zagreb Stock Exchange
2.3	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.4	Serbien und Montenegro:	Belgrad
2.5	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")
2.6	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange)

### **3. Börsen in außereuropäischen Ländern**

3.1	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2	Argentinien:	Buenos Aires
3.3	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4	Chile:	Santiago
3.5	China:	Shanghai Stock Exchange; Shenzhen Stock Exchange
3.6	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7	Indien:	Bombay
3.8	Indonesien:	Jakarta
3.9	Israel:	Tel Aviv
3.10	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.13	Malaysia:	Kuala Lumpur
3.14	Mexiko:	Mexiko City
3.15	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/ Invercargill, Auckland

<sup>1</sup> Der Link kann durch die österr. Finanzmarktaufsicht (FMA) geändert werden. Den jeweils aktuellen Link finden Sie auf der Homepage der FMA: [www.fma.gv.at](http://www.fma.gv.at), Anbieter, „Informationen zu Anbietern am österreichischen Finanzmarkt“, Börse, Übersicht, Downloads, Verzeichnis der Geregelten Märkte.

3.16	Philippinen:	Manila
3.17	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.18	Südafrika:	Johannesburg
3.19	Taiwan:	Taipei
3.20	Thailand:	Bangkok
3.21	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.22	Venezuela:	Caracas
3.23	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

#### **4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

4.1	Japan:	Over the Counter Market
4.2	Kanada:	Over the Counter Market
4.3	Korea:	Over the Counter Market
4.4	Schweiz:	SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5	USA	Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

#### **5. Börsen mit Futures und Options Märkten**

5.1	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3	Brasilien:	Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12	Slowakei:	RM-System Slovakia
5.13	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14	Schweiz:	EUREX
5.15	Türkei:	TurkDEX
5.16	USA:	American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)