

# **PROSPEKT**

## **und**

### **Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG<sup>1</sup>**

für den  
Alternativen Investmentfonds i.S.v. Immobilienfonds  
(nachstehend Immobilienfonds)

**REAL INVEST Austria,  
mündelsicherer Immobilienfonds**

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz i.d.g.F. (nachstehend „ImmoInvFG“) i.V.m. AIFMG.

**Bank Austria Real Invest  
Immobilien-Kapitalanlage GmbH**  
(nachstehend „KAG für Immobilien“ oder „AIFM“)

ISIN: AT0000634357

ISIN: AT0000634365

ISIN: AT0000A05RD2

**Die KAG für Immobilien weist darauf hin, dass sie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments noch nicht als Alternativer Investmentfonds Manager gemäß § 4 Abs. 1 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz – AIFMG konzessioniert ist. Aufgrund der Übergangsbestimmungen des AIFMG ist die KAG für Immobilien aber berechtigt, den Alternativen Investmentfonds (Immobilienfonds) bis 22. Juli 2014 sowie nach diesem Zeitpunkt unter der Voraussetzung einer vor diesem Zeitpunkt bereits erfolgten Beantragung der Konzessionierung als Alternativer Investmentfonds Manager zu verwalten.**

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkunden (i.S.v. „nicht professionelle Kunden“) und professionelle Kunden vorgesehen.

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt.

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

---

<sup>1</sup> Alternative Investmentfonds Manager Gesetz

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG i.V.m. § 10 KMG erfolgen ab 01.01.2010 in elektronischer Form auf der Internetseite der KAG für Immobilien. Die Mitteilung, dass Veröffentlichungen künftig nur noch in elektronischer Form auf der Internet-Seite der KAG für Immobilien erfolgen, wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 01.10.2009 geschaltet.

Dem interessierten Anleger sind der zurzeit gültige Prospekt (mit den Informationen gemäß § 21 AIFMG) und die Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Prospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, wird dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung gestellt.

Alle genannten Dokumente sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) abrufbar.

Erstverlautbarung am 20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

- |   |   |
|---|---|
| 1. Änderung: verlautbart am 05.02.2004  | 11. Änderung: verlautbart am 17.09.2012 |
| 2. Änderung: verlautbart am 10.02.2007  | 12. Änderung: verlautbart am 30.01.2013 |
| 3. Änderung: verlautbart am 04.07.2007  | 13. Änderung: verlautbart am 05.04.2013 |
| 4. Änderung: verlautbart am 28.01.2009  | 14. Änderung: verlautbart am 31.12.2013 |
| 5. Änderung: verlautbart am 01.10.2009  | 15. Änderung: verlautbart am 22.01.2015 |
| 6. Änderung: verlautbart am 05.03.2010  |   |
| 7. Änderung: verlautbart am 01.09.2010  |   |
| 8. Änderung: verlautbart am 27.10.2010  |   |
| 9. Änderung: verlautbart am 11.03.2011  |   |
| 10. Änderung: verlautbart am 06.09.2011 |   |

### **Zulassung zum öffentlichen Vertrieb:**

Der Immobilienfonds ist in folgenden Ländern zum öffentlichen Vertrieb zugelassen:

Republik Österreich

Ein Vertrieb des Immobilienfonds darf nur in jenen Ländern erfolgen, in jenen er zum Vertrieb zugelassen wurde.

### **Vertriebsstelle (Zahl- und Einreichstellen)**

Gemäß Artikel 2 der Fondsbestimmungen ist die Zahl- und Einreichstelle in Bezug auf den Immobilienfonds in Österreich:

die UniCredit Bank Austria AG, Wien.

Derzeit gibt es keine Vertriebs-, Zahl- und Einreichstellen außerhalb der Republik Österreich. Ein öffentlicher Vertrieb in anderen, als den vorgenannten Ländern ist daher nicht zulässig.

## Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:

„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<sup>1</sup> 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.“

## Hinweis gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG:

Die regelmäßigen Informationen gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG über

- den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Fonds die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, wobei darauf hingewiesen wird, dass es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind,
- jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds,
- alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem die KAG für Immobilien für Rechnung des Fonds eine Hebelfinanzierung einsetzen kann sowie
- die Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Fonds

finden Sie im aktuellen Rechenschaftsbericht des Fonds.

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der KAG für Immobilien zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme sowie die grundsätzlichen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds sind im vorliegenden Dokument enthalten.

<sup>1</sup> Für die Details zu den Rücknahmemodalitäten wird auf die Fondsbestimmungen verwiesen.

## **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 für Immobilien 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 Registrierungs Vorschriften des Gesetzes von 1933 gemäß Regulation S zu diesem Gesetz angeboten und verkauft. Die KAG für Immobilien 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 für Immobilien 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 für Immobilien 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 für Immobilien unverzüglich anzuzeigen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:</b> .....	<b>3</b>
<b>Hinweis gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG:</b> .....	<b>3</b>
<b>Verkaufsbeschränkung</b> .....	<b>4</b>
<b>ABSCHNITT I</b> .....	<b>8</b>
<b>ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN</b> .....	<b>8</b>
1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung .....	8
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds.....	8
3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates .....	8
4. Stammkapital.....	8
5. Geschäftsjahr .....	8
6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können .....	8
6 a. An Dritte übertragene administrative Tätigkeiten.....	9
7. Depotbank.....	9
8. Sonstige Dienstleistungsanbieter .....	9
8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG) .....	9
8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG .....	10
8.3. Prime Broker .....	10
9. Name des Abschlussprüfers .....	10
10. Rechte der Anleger .....	10
10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds) .....	10
10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien/AIFM .....	10
10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht .....	11
10.1.3. Durchsetzung von Rechten .....	11
10.1.4. Treuhandeigentum .....	11
10.1.5. Rückgaberecht .....	11
10.1.6. Informationsrechte.....	11
10.1.7. Schadenersatzansprüche.....	11
10.2. Hauptmerkmale der Anteile.....	11
10.2.1. Angaben zu den Immobilien.....	12
10.2.2. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten.....	12
10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität .....	12
10.2.4. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden. ....	12

<b>ABSCHNITT II.....</b>	<b>13</b>
<b>ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS.....</b>	<b>13</b>
1. Bezeichnung des Immobilienfonds.....	13
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds.....	13
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach dem ImmoInvFG und AIFMG vorgesehenen Berichte erhältlich sind.....	13
4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines .....	13
4.1. Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds.....	13
4.1.1. Steuerpflichtiger .....	13
4.1.2. KEST-Endbesteuerung versus Steuererklärung.....	13
4.1.3. Altanteile versus Neuanteile.....	14
4.2. Besteuerung von Steuerinländern.....	14
4.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage .....	14
4.2.2. Besteuerung der Anteilsveräußerung.....	14
4.2.2.1. Altanteile .....	14
4.2.2.2. Neuanteile .....	14
4.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen .....	15
4.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen .....	15
4.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen .....	15
4.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen .....	16
4.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen.....	16
4.2.3.5. Privatstiftung .....	16
4.3. Besteuerung von Steuerausländern.....	16
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung.....	17
6. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist.....	17
7. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile .....	17
7.1. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann .....	18
7.2. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen.....	18
7.3. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung .....	19
8. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge .....	19
9. Beschreibung der Anlageziele des REAL INVEST Austria, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilien-spezialisierung 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.....	20
9.1. Anlageziele/Anlagepolitik .....	20
9.2. Veräußerung und Belastung von Immobilien .....	21
10. Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann.....	21
11. Riskomanagement .....	21
11.1. Beschreibung Risikomanagement.....	21
11.2. Hebelfinanzierung .....	21
11.3. Liquiditätsrisikomanagement.....	22

11.4.	Kurzfristige Kreditaufnahme .....	22
11.5.	Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik .....	22
11.6.	Risikoprofil des Fonds .....	23
12.	Methode, Höhe und 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 .....	27
12.1.	Verwaltungsgebühr .....	27
12.2.	Aufwendungen .....	27
13.	Bisherige Wertentwicklung des Fonds .....	28
	<b>ANHANG</b> .....	<b>29</b>
1.	Vertriebsstellen .....	29
2.	Liste der beauftragten Dienstleistungsanbieter (zu Abschnitt I. Pkt. 8) .....	29
3.	Liste der Personen, an welche gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG erfolgen (zu Abschnitt I. Pkt. 8.2.).....	29
4.	Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen) .....	29

## ABSCHNITT I

### ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT 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(0)1 331 71-9000, [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)

Gegründet: 12.12.2002

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG sowie ein Alternativer Investmentfonds Manager (nachstehend: „AIFM“) im Sinne des AIFMG und ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 229661m eingetragen.

#### Pflichten der KAG für Immobilien

Die KAG für Immobilien hat ihre Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse der von ihm verwalteten AIF<sup>1</sup> der Anleger dieser AIF sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

Die KAG für Immobilien führt für den Immobilienfonds die kollektive Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und das Liquiditätsmanagement durch. Sie kann Aufgaben an Dritte übertragen (siehe Abschnitt I Punkt 8).

Darüber hinaus hat die KAG für Immobilien alle Anleger des von ihr verwalteten Immobilienfonds fair und gleich zu behandeln. Die KAG für Immobilien wird daher die Interessen einer bestimmten Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen einer anderen Gruppe von Anlegern stellen.

Die faire Behandlung aller Anleger soll vor allem durch die tägliche Preisberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben erreicht werden.

Die Möglichkeit, Anteilsgattungen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen auszugeben bzw. die Ausgabe derselben sowie die allfällige Bereitstellung von Full Holdings (Vermögensaufstellungen) zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten stellen keine Bevorzugung von Anlegern dar.

<sup>1</sup> AIF ist ein „Alternativer Investmentfonds“, welcher der Richtlinie 2011/61/EU entspricht. Der vorliegende Immobilieninvestmentfonds ist ein AIF.

Die potenziellen Berufshaftungsrisiken der KAG für Immobilien werden mit zusätzlichen Eigenmitteln abgedeckt.

- 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  
Dipl.-Ing. Alexander Budasch  
Harald Kopertz

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)  
Peter Czapek (Stellvertr. des Vorsitzenden)  
Dr. Bruno Ettenauer  
DI Thomas Jakoubek  
Mag. Christian Noisternig  
Elisabeth Stadler  
Mag. Harald Vertneg

Aktuelle Angaben über die Geschäftsführung und die Zusammensetzung des Aufsichtsrates entnehmen Sie bitte dem letzten veröffentlichten Rechenschaftsbericht.

- 4. Stammkapital**

EUR 5.000.000,-, zur Gänze eingezahlt

Die Veranlagung der Eigenmittel erfolgt:

- zum wenigsten 50 % des eingezahlten Stammkapitals in mündelsicheren Wertpapieren (§ 2 Abs. 7 ImmoInvFG), welche kurzfristig unmittelbar in Bargeld umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten;
- die restlichen Eigenmittel in sonstigen Wertpapieren, welche kurzfristig unmittelbar in Bargeld umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten sowie in Guthaben bei Kreditinstituten.

- 5. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der KAG für Immobilien ist das Kalenderjahr.

- 6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, Wien, A-1020 Wien, Lassallestraße 5.

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

UniCredit S.p.A., Rom, Italien.



## 6 a. An Dritte übertragene administrative Tätigkeiten

Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten administrativen Tätigkeiten an die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, 1020 Wien, Lassallestraße 5, ein verbundenes Unternehmen im Sinne des Artikel 4 Abs. 1 lit e) der Richtlinie 2011/61 EU, übertragen:

EDV-Dienstleistungen, Konzern-Meldewesen, Personalwesen.

## 7. Depotbank

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

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

Die Depotbank des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG ist gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG und daher beinhaltet der Begriff Depotbank auch den Begriff Verwahrstelle gemäß AIFMG.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Depotbank zur KAG für Immobilien ein verbundenes Unternehmen im Sinne des Artikel 4 Abs. 1 lit e) der Richtlinie 2011/61 EU ist.

### Pflichten und Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ 25 1101/1 - FMA - I/3/03 der Finanzmarktaufsicht vom 18.11.2003 die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen.

Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedürfen der Bewilligung der FMA. 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.

Der Depotbank obliegen die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG, die Preisberechnung und die Fondsbuchhaltung. Weiters prüft die Depotbank das Eigentum an den Vermögenswerten des Immobilienfonds und stellt sicher, dass die gesamten Geldmittel des Immobilienfonds auf den entsprechenden Geldkonten gemäß § 19 Abs. 7 AIFMG verbucht werden.

Die der KAG 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 KAG für Immobilien handeln.

Die Depotbank hat insbesondere zu gewährleisten, dass bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, die Erträge gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden.

Die auf den bei der Depotbank geführten Depots des Immobilienfonds erliegenden Wertpapiere werden physisch bei anerkannten Lagerstellen verwahrt.

Detailinformationen zu den (weiteren) der Depotbank gemäß Gesetz und Depotbankvertrag obliegenden Pflichten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

### Von Depotbank (Verwahrstelle) übertragene Verwahrungsfunktionen (§ 21 Z 6 AIFMG)

Die Depotbank hat die Verwahrungsfunktionen teilweise an die Österreichische Kontrollbank AG, an Euroclear sowie an die Erste Bank AG übertragen. Die beiden Zentralverwahrer unterliegen strikten Richtlinien über Interessenkonflikte wie auch die Erste Bank AG, welche von der Österreichischen Finanzmarktaufsicht beaufsichtigt wird.

## 8. Sonstige Dienstleistungsanbieter

Die KAG für Immobilien nimmt folgende Leistungen sonstiger Dienstleistungsanbieter für den Immobilienfonds regelmäßig in Anspruch:

- Hausverwaltung

Die im Anhang angeführten Dienstleister im Bereich Hausverwaltung sind in Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der KAG für Immobilien sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Entscheidungs- und Handlungsfreiheit beschränkt.

Darüber hinaus werden im Einzelfall sonstige Dienstleistungen Dritter vor allem im Bereich Rechtsberatung, Steuerberatung, (bau)technischer Beratung und der Maklertätigkeit in Anspruch genommen.

Die Meldepflichten gemäß den Bestimmungen der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, der delegierten Verordnung (EU) Nr. 148/2013 und der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 1247/2012 („EMIR“) von nach EMIR meldepflichtigen Derivaten an ein gemäß EMIR registriertes oder anerkanntes Transaktionsregister wurden an den jeweiligen Counterpart übertragen.

### Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter

Die Pflichten der Dienstleistungsanbieter ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen und einzelvertraglichen Vereinbarungen.

### 8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG)

Die KAG für Immobilien nimmt Leistungen **externer Berater** im Sinne Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. c AIFMG nicht in Anspruch.

## 8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG

Die KAG für Immobilien hat für die Bewertung der Vermögenswerte gem. § 21 ImmoInvFG (Immobilien) mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen, deren Bestellung durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates erfolgt.

Die von der KAG für Immobilien im Einzelfall beauftragten Sachverständigen sind im Anhang angeführt.

### Interessenkonflikte:

Da von der KAG für Immobilien ausschließlich unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige, bei welchen keine Ausschließungsgründe im Sinne des § 62 BWG - mit Ausnahme des § 62 Z 6a BWG – vorliegen, für die Bewertung der Vermögenswerte gem. § 21 ImmoInvFG herangezogen werden und der Wertermittlung des Immobilienfonds der arithmetische Mittelwert der zu gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen zugrunde zu legen ist, bestehen keine Interessenkonflikte.

## 8.3. Prime Broker

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wird kein Prime Broker eingesetzt.

## 9. Name des Abschlussprüfers

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH, Renngasse 1/Freyung, 1010 Wien.

Nähere Angaben zu den mit der Abschlussprüfung betrauten natürlichen Personen finden Sie im jeweiligen Rechenschaftsbericht.

Der Abschlussprüfer ist auch der Bankprüfer gemäß §§ 60 ff BWG iVm § 13 Abs. 3 ImmoInvFG.

Die Bestellung des Prüfers obliegt der KAG für Immobilien. Die Haftung des Prüfers richtet sich nach § 275 Abs. 2 UGB. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der KAG für Immobilien gilt zusätzlich § 62a BWG.

### Haupttätigkeiten und Aufgaben des Abschlussprüfers des Immobilienfonds (Pflichten des Abschlussprüfers)

Die Verantwortung des Abschlussprüfers des Immobilienfonds besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem von der KAG für Immobilien vorgelegten Rechenschaftsbericht auf der Grundlage der von ihm durchgeführten Prüfung.

Die Prüfung ist unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchzuführen und hat sich auf die Beachtung der einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften, insbesondere der Bestimmungen des AIFMG, des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen sowie die Buchführung des

Immobilienfonds zu erstrecken. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung erfordern, dass die Ständeregeln eingehalten werden und die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass sich der Abschlussprüfer mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

### Haupttätigkeiten und Aufgaben des Bankprüfers (Pflichten des Bankprüfers)

Die Jahresabschlüsse der KAG für Immobilien sind vom Bankprüfer zu prüfen. Die Prüfung hat die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses, die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der sonstigen Vorschriften des BWG und der anderen einschlägigen gesetzlichen Rechtsvorschriften zu umfassen.

## 10. Rechte der Anleger

Rechte der Anleger bestehen im Hinblick auf direkt vom Anleger wahrnehmbare Rechte im Sinne von etwaigen Schadenersatzansprüchen gegenüber der KAG für Immobilien, der Depotbank oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber den Anlegern werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

Die Haftung der Verwahrstelle bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt, es sei denn, es liegt eine gesetzlich zulässige Haftungsbefreiung gemäß § 19 Abs. 13 AIFMG vor.

### 10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds)

#### 10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien/AIFM

Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der Gesellschaft strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Das zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien abgeschlossene Rechtsverhältnis auf Grundlage der Fondsbestimmungen wird nach überwiegender österreichischer Rechtsauffassung als Auftragsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) qualifiziert. Er verpflichtet die KAG für Immobilien, das im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die KAG für Immobilien hat dabei stets im Interesse der Anteilinhaber vorzugehen.

Die KAG für Immobilien schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters. Die KAG für Immobilien handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilinhaber. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die KAG für Immobilien tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhabern gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Anteilinhaber sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises zuzüglich eines Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt II Punkt 12.

### **10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht**

Für das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Gesellschaft als vereinbart. Der für Verbraucher geltende Gerichtsstand bleibt hiervon unberührt.

Verbraucher sind natürliche Personen, die Anteile am Fonds für Privatzwecke erwerben und für die der Erwerb von Anteilen nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

Hat der Anleger im Inland keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (allgemeiner Gerichtsstand), so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

### **10.1.3. Durchsetzung von Rechten**

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in diesen AIF/Immobilienfonds unterliegen österreichischem Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten.

Die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen im Gebiet der Republik Österreich richtet sich danach, in welchem Land das Urteil erlassen wurde.

In Österreich ist die Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 (i.d.g.F.) über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

Weiters gilt in Österreich die Verordnung Nr. 805/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen

(i.d.g.F.). Im Ursprungsland als gemäß dieser Verordnung als vollstreckbar erklärte Titel werden in Österreich ohne weitere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung vollstreckt.

Darüber hinaus kommen andere europäische Rechtsakte als Grundlage für die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in Österreich in Betracht.

Im Übrigen ist die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Urteile in Österreich in einem Verfahren nach nationalem Recht festzustellen.

### **10.1.4. Treuhandeigentum**

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds stehen im Eigentum der KAG für Immobilien. Sie hält das Eigentum aufgrund des Gesetzes im eigenen Namen, aber zugunsten und auf Rechnung der Anteilinhaber. Die Anteilinhaber erwerben entsprechend der Anzahl ihrer Fondsanteile schuldrechtliche Teilhabe an den im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehenden Vermögenswerten des Fonds.

### **10.1.5. Rückgaberecht**

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen, wobei diese zu jeweils geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen sind.

Weitere Informationen dazu siehe Abschnitt II Punkt 7.1.

### **10.1.6. Informationsrechte**

Die Anteilinhaber sind berechtigt, auf ihr Verlangen Informationen über die Anlagegrenzen des Fonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen von der KAG für Immobilien zu erhalten.

Weitergehende Informationen über das Fondsvermögen (Full Holdings) an Anleger, welche gesetzlichen Pflichten unterliegen, deren Erfüllung erst durch den Zugang zu Full Holdings ermöglicht wird, können von der KAG für Immobilien zur Verfügung gestellt werden.

### **10.1.7. Schadenersatzansprüche**

Neben den unmittelbaren Ansprüchen und Rechten der Anleger aus den Fondsbestimmungen bzw. ihrer schuldrechtlichen Teilhabe kommen sekundäre vertragliche Ansprüche (wie Schadenersatzansprüche) gegenüber der KAG für Immobilien wegen schuldhafter Verletzung der ihr obliegenden Pflichten in Betracht. Diese richten sich nach allgemeinem Zivilrecht.

## **10.2. Hauptmerkmale der Anteile**

- 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 - siehe Abschnitt II Pkt. 6

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

Die Anteile 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.

Die KAG 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.

### 10.2.1. Angaben zu den Immobilien

**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;**

**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 KAG für Immobilien sowie bei der Depotbank zur Einsicht aufliegt, zu entnehmen. Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) nachzulesen und downloadbar.

### 10.2.2. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten

Die KAG 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 angemerkert wird.

Nach diesen Verfügungsbeschränkungen können der Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften, Baurechten durch die KAG für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank erfolgen. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen.

Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden.

### 10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

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 Immobilienbesitz liegen, sind z.B. Leerstände, Mietrückstände 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 Vorschäudaten sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

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

Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse.

## ABSCHNITT II

### ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

#### 1. Bezeichnung des Immobilienfonds

**REAL INVEST Austria**,  
mündelsicherer Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG  
iVm AIFMG

ISIN: AT0000634357 - ausschüttend  
AT0000634365 - thesaurierend  
AT0000A05RD2 - vollthesaurierend / Inland

Der Immobilienfonds ist ein Alternativer  
Investmentfonds (AIF).

Demnach unterliegt der Immobilienfonds neben den  
Bestimmungen des ImmoInvFG auch jenen des  
AIFMG sowie den weiteren einschlägigen relevanten  
Rechtsvorschriften.

#### 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 und AIFMG vorgesehenen Berichte erhältlich sind

Die in diesem Prospekt erwähnten  
Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen,  
Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte,  
können bei der KAG 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 KAG für  
Immobilien ([www.realinvest.at](http://www.realinvest.at))  
downloadbar.

#### 4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines

##### 4.1. Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des  
Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden  
Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Durch die mit  
Budgetbegleitgesetz 2011 eingeführte und mit dem  
Abgabenänderungsgesetz 2011 leicht modifizierte  
Vermögenszuwachsbesteuerung im Privatvermögen  
bestehen derzeit zwei Steuerregime nebeneinander.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der  
derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur  
einen allgemeinen Überblick dar. Es kann keine  
Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die  
steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung,  
Rechtsprechung oder Erlässe der  
Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte  
Anleger und Anteilhaber sollten Detailfragen und  
ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem  
Steuerberater abklären.

##### 4.1.1. Steuerpflichtiger

Der Immobilienfonds unterliegt in Österreich nicht der  
Körperschaftsteuer. Steuerpflichtig sind die Anleger mit  
den anteilig auf sie entfallenden Einkünften.

Im Zentrum der nachstehenden Ausführungen steht  
der sogenannte **Steuerinländer** (zur Definition siehe  
Punkt 4.2.), wobei Besonderheiten für folgende  
Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

- Natürliche Person mit Privatvermögen
- Natürliche Personen mit Betriebsvermögen
- Juristische Personen mit Betriebsvermögen  
(z.B. AG, GmbH)
- Juristische Personen mit außerbetrieblichen  
Einkünften aus Kapitalvermögen (Körperschaften  
öffentlichen Rechts, Gemeinnützige, etc.)
- Privatstiftungen

Die Besteuerung von **Steuerausländern** wird unter  
Punkt 4.3. gesondert dargestellt.

##### 4.1.2. KEST-Endbesteuerung versus Steuererklärung

Damit sich der Privatanleger nicht mit steuerlichen  
Detailfragen beschäftigen muss, steht ein Verfahren  
zur Verfügung, bei dem die Besteuerung des Anlegers  
durch dessen depotführende Bank mittels Abzug von  
Kapitalertragsteuer (kurz: KEST) abgewickelt wird  
(KEST-Endbesteuerung). Voraussetzung für diese  
KEST-Endbesteuerung ist, dass der Anleger seinen  
Anteil bei einer **inländischen** depotführenden Bank  
deponiert.

Der Anleger hat zwei Möglichkeiten freiwillig eine  
Steuererklärung abzugeben (Antragsveranlagung):

- Er kann eine Steuererklärung abgeben, wenn seine  
Tarifbesteuerung günstiger ist als die 25%ige KEST  
(Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu  
berücksichtigen, dass im Zuge dieser  
Antragsveranlagung **alle** endbesteuerungsfähigen  
Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der  
Tarifbesteuerung keine – auf Ebene des Anlegers  
anfallenden – Werbungskosten (z.B. Zinsen für  
Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei  
der depotführenden Bank des Anlegers)  
abgezogen werden können.

Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist ab 1.4.2012 die sogenannte Verlustveranlagung, die dann sinnvoll ist, wenn der Anleger innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Kapitalerträge erzielt. Durch die Verlustveranlagung können Verluste aus bestimmten Kapitalanlageinstrumenten mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details einer Verlustveranlagung sollte sich der Anleger bei seinem Steuerberater informieren. Wesentlich ist, dass ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) im hier relevanten Bereich der Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht möglich ist. Ab 2013 erfolgt die Verlustverrechnung auf Depotebene automatisch durch die depotführende Bank.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer **ausländischen** depotführenden Bank, muss er jedenfalls eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

#### 4.1.3. Altanteile versus Neuanteile

Durch die Einführung der Vermögenszuwachssteuer ist zu unterscheiden, wann der Anleger seine Anteile erworben hat:

- Vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als Altanteile bezeichnet.
- Ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile, werden nachfolgend als Neuanteile bezeichnet.

#### 4.2. Besteuerung von Steuerinländern

Steuerinländer sind

- natürliche Personen, die entweder ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.
- Körperschaften, die entweder ihren statutarischen Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

##### 4.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung ist der **ausschüttungsfähige Jahresgewinn** des Fonds, der sich aus folgenden Komponenten zusammensetzt:

- **Bewirtschaftungsgewinnen:** Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
- **Aufwertungsgewinnen:** Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.

- **Wertpapier und Liquiditätsgewinnen:** Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Fonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren). Kursgewinne aus der Veranlagung von liquiden Mitteln (z.B. Verkauf von Forderungswertpapieren) **zählen nicht zum ausschüttungsfähigen Gewinn.**
- Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:
  - Gewinne von Personengesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungsgewinn bzw. im Aufwertungsgewinn enthalten. Zur Vermeidung von Doppelerfassungen zählen Ausschüttungen von solchen Grundstücks-Gesellschaften nicht mehr zum ausschüttungsfähigen Gewinn des Fonds.
  - Bei inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Fonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen daher grundsätzlich zum Gewinn des Fonds. Schüttet eine inländische Grundstücks-Kapitalgesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Fonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Der ausschüttungsfähige Gewinn des Fonds ist Anknüpfungspunkt für die Besteuerung.

Die auf die steuerpflichtigen Einkünfte entfallende KEST wird innerhalb von vier Monaten nach Ende des Rechnungsjahres des Fonds ausgezahlt. Mit der KEST-Abführung an die Finanzverwaltung gelten die Einkünfte als ausgeschüttet (sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge – kurz: ag Erträge).

#### 4.2.2. Besteuerung der Anteilsveräußerung

##### 4.2.2.1. Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, gilt weiterhin die alte Rechtslage. Der Verkauf des Anteilscheines unterliegt bei Privatpersonen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr ab Anschaffung erfolgt. Ab 1.1.2012 ist die Veräußerung von Altanteilen für natürliche Personen steuerfrei.

##### 4.2.2.2. Neuanteile

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, die ab dem 1.1.2011 erworben wurden („Neuanteile“) ist immer steuerpflichtig:

- Bei Neuanteilen, die vor dem 1.4.2012 verkauft werden, liegt immer ein Spekulationsgeschäft vor. Ein allfälliger Gewinn unterliegt nicht dem KEST-Abzug, sondern dem progressiven Einkommensteuertarif und muss in die Steuererklärung aufgenommen werden.
- Neuanteile, die ab 1.4.2012 verkauft werden, fallen unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs (= Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem steuerlichen Buchwert des Anteilscheines) automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert.

Der steuerliche Buchwert des Anteilscheines soll verhindern, dass es beim Verkauf zu einer Doppelbesteuerung von thesaurierten Gewinnen kommt, die schon als laufende Gewinne besteuert wurden oder gar steuerfrei waren. Der steuerliche Buchwert wird nach folgender Formel durch Fortschreibung der steuerlichen Anschaffungskosten des Fondsanteils ermittelt:

	Anschaffungskosten
+	ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)
-	Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)
-	KEST-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds-/anteilen (reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)

-----  
 Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (z.B. 20 % der Aufwertungsgewinne und allfällige Gewinne aus der Veräußerung von liquidem Fondsvermögen).

#### 4.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

##### 4.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

###### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die Grundlagen für die Besteuerung der laufenden Einkünfte veröffentlicht der Fonds im jährlichen Rechenschaftsbericht:

- Hält der Anleger seine Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er mit dem KEST-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).
  - Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KEST (Antragsveranlagung).

- Ab 1.4.2012 kann er eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlust-veranlagung). Ab 2013 erfolgt die Verlustverrechnung auf Depotebene automatisch durch das depotführende Kreditinstitut.

- Hält der Anleger seine Anteile auf einem ausländischen Depot, **muss** er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Es fällt 25 % Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

###### b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Im Gegensatz zu einer Direktinvestition in Immobilien gilt für vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile an Immobilienfonds („Altanteile“) lediglich eine einjährige Spekulationsfrist.

Diese Frist ist für Altanteile per 1.1.2012 abgelaufen. Eine Veräußerung ist somit steuerfrei.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen (ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile) ist immer steuerpflichtig. Ab 1.4.2012 unterliegen Veräußerungsgewinne der Vermögenszuwachssteuer:

- Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KEST, die von der Bank abgeführt wird. Der Anleger ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Steuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 4.2.3.1. erster Absatz).
- Wird der Anteil **nicht** bei einer inländischen Bank deponiert, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 25 % besteuert.

##### 4.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

###### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, also im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft, werden die laufenden Einkünfte genauso besteuert wie bei natürlichen Personen im Privatvermögen:

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 25 % KEST ab und der Anleger ist endbesteuert. Eine Aufnahme dieser Einkünfte in die persönliche Steuererklärung ist nicht erforderlich, aber möglich, wenn die tarifmäßige Besteuerung günstiger ist (oder Verlustausgleich ab 1.4.2012).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 25 % Einkommensteuer an.

## **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Im Betriebsvermögen sind Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils - unabhängig von einer Spekulationsfrist - steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne sind im Jahr der Veräußerung in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen, auch wenn der Anteil auf einem inländischen Depot liegt und ab 1.4.2012 für Neuanteile KEST abgezogen wird. Die KEST wird auf die Einkommensteuer angerechnet bzw. allenfalls rückerstattet.

Bereits laufend versteuerte ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

### **4.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen**

#### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie z.B. einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der Körperschaftsteuer und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

Eine einbehaltene Kapitalertragsteuer wird bei der Veranlagung auf die Körperschaftsteuer angerechnet bzw. gegebenenfalls rückerstattet. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

#### **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Rechenwertzuwächse von Anteilen an Immobilienfonds im Betriebsvermögen juristischer Personen sind stets steuerpflichtig und unterliegen im Jahr der Veräußerung der Körperschaftsteuer. Bereits laufend versteuerte ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

### **4.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen**

#### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Soweit Körperschaften keine betrieblichen, sondern Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen (z.B. Körperschaften öffentlichen Rechts, gemeinnützige Vereine) unterliegen die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds im Fall einer inländischen depotführenden Bank dem KEST-Abzug.

#### **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind nicht steuerpflichtig.

Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind beim Verkauf ab 1.4.2012 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KEST-pflichtig.

Mit dem KEST-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte ab 1.4.2012 in die Steuererklärung aufnehmen (25 % KÖSt).

## **4.2.3.5. Privatstiftung**

### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt 25 % ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5 %) und wird insoweit auf Ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als diese KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte vornimmt. Die Erträge aus einem Immobilienfonds sind in die Steuererklärung der Stiftung aufzunehmen, wobei eine von der depotführenden Bank allenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Zwischensteuer angerechnet wird. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

### **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Veräußert die Stiftung Altanteile innerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums unterliegt der Veräußerungsgewinn der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Ab 1.1.2012 ist die Veräußerung von Altanteilen steuerfrei.

Die Veräußerung von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig:

- Bei einer Veräußerung ab 1.4.2012 unterliegen Veräußerungsgewinne von Neuanteilen immer (unabhängig von der Behaltdauer) der Zwischensteuer (25 %) und müssen in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KEST einbehalten hat).

## **4.3. Besteuerung von Steuerausländern**

Steuerausländer sind

- natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.
- Körperschaften, die weder ihren statutarischen Sitz noch den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

Steuerausländer unterliegen nur mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

von **österreichischen** Immobilien.

➤ Soweit der Fonds an inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften beteiligt ist, unterliegen grundsätzlich auch Ausschüttungen dieser Gesellschaften der beschränkten Steuerpflicht.

Nicht der beschränkten Steuerpflicht unterliegen die Liquiditätsgewinne.



Weist der Anleger der inländischen depotführenden Bank seine Ausländereigenschaft nach, so behält diese keine KEST auf die Erträge des Immobilienfonds ein. Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des Anlegers EUR 2.000,00, so sind diese zu veranlagern.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie z.B. Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Die Körperschaftsteuer in Österreich beträgt 25 %. Eine zusätzliche Ertragsteuer (z.B. Gewerbesteuer) fällt in Österreich nicht an.

## **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 i.V.m. Artikel 7 der Fondsbestimmungen erfolgt ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres (dies gilt nicht bei Thesaurierungsanteilen ohne KEST-Abzug).

Die KAG für Immobilien hat für jedes Rechnungsjahr des Immobilienfonds einen Rechenschaftsbericht sowie für die ersten sechs Monate eines jeden Rechnungsjahres einen Halbjahresbericht zu erstellen. Nach dem Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes ist der Rechenschaftsbericht innerhalb von 4 Monaten und der Halbjahresbericht innerhalb von 2 Monaten zu veröffentlichen.

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

### **Kündigung der Verwaltung**

Die KAG für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds in folgenden Fällen kündigen/beenden:

- mit Bewilligung durch die FMA, Veröffentlichung und unter Einhaltung einer Frist von (zumindest) sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG). Die Anteilinhaber können (vorbehaltlich einer Preisaussetzung) während der jeweils genannten Frist ihre Fondsanteile gegen Auszahlung des Rücknahmepreises zurückgeben.
- mit sofortiger Wirkung (Tag der Veröffentlichung) und unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA, 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.

## **Andere Beendigungsgründe des Fonds**

- Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist;
- Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber zusätzlich einen Anspruch auf Anteilsaustausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs.
- Das Recht der KAG für Immobilien zur Verwaltung des Immobilienfonds erlischt mit dem Wegfall der Konzession für das Immobilien-Investmentgeschäft oder der Zulassung gemäß AIFMG bzw. der Richtlinie 2011/61/EU oder mit dem Beschluss ihrer Auflösung oder mit dem Entzug der Berechtigung.

Endet die Verwaltung durch Wegfall der Konzession, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss für den Fonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen eines Monats auf eine andere Verwaltungsgesellschaft überträgt, die Abwicklung einleiten (§ 9 Abs. 3 AIFMG).

Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilinhaber 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.

## **7. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile**

### **Ausgabe von Anteilen**

Die Ausgabe erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang angeführten Vertriebsstellen erworben werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

### **Ausgabeaufschlag und Ausgabepreis**

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 3 % des Wertes eines Anteiles. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlages vorzunehmen.

Dieser 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.

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

### **Abrechnungstichtag**

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der veröffentlichte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages (exklusive Karfreitag und Silvester) 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.

Die Orderannahmeschlusszeit ist 15:00 MEZ.

## **7.1. Verfahren, 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 verlangen.

Die KAG für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilienfonds zurückzunehmen.

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

### **Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern**

Es bestehen keine Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern.

### **Aussetzung**

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht und entsprechender Veröffentlichung vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten 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 nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme 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 kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien, wenn das erforderlich ist, Vermögenswerte beleihen, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist den Anteilinhabern ebenfalls bekannt zu geben.

### **Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis**

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

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

### **Abrechnungstichtag**

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

**Die Orderannahmeschlusszeit ist 15:00 MEZ.**

## **7.2. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen**

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

Der Wert eines Anteils wird borsätzlich auf der Homepage der KAG für Immobilien [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) sowie in den Tageszeitungen „Die Presse“ und „Der Standard“ veröffentlicht.

Den jüngsten Nettoinventarwert des Immobilienfonds finden Sie auf der Homepage der KAG für Immobilien [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at).

### 7.3. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung

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 KAG 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 KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG 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 KAG 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 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.

#### Bankguthaben

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.

#### Wertpapiere

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (= veröffentlichten) Börsenkurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Bei Wertpapieren, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

#### Anteile an Investmentfonds

Anteile an einem Investmentfonds gemäß InvFG 2011 werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden, mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.

#### Derivative Instrumente

Der Liquidationswert von derivativen Instrumenten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

Bei der Bewertung von OTC-Derivaten wird auf die Werte zuverlässiger Datenprovider zurückgegriffen.

#### Bankdarlehen

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden Fixzinskredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungswert (Nominalbetrag) bewertet.

#### Häufigkeit der Berechnung der Preise

Die Berechnung des Ausgabepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Berechnung des Rücknahmepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Bewertungsmethoden:

Hinsichtlich der Anwendung findenden Bewertungsmethoden wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

### 8. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge

Diesbezüglich wird auf Artikel 7 der Fondsbestimmungen verwiesen.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des aktuellen Prospektes waren Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche) nicht aufgelegt.

**9. 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.**

**Hinweis:**

**Der Fonds strebt zu jeder Zeit die Erreichung der Anlageziele an, es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass diese Ziele auch tatsächlich erreicht werden.**

**Die nachstehende Beschreibung berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des Anlegers und ist hierzu ggf. eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.**

**9.1. Anlageziele/Anlagepolitik**

Der REAL INVEST Austria verfolgt eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie.

Die Immobilienveranlagung erfolgt ausschließlich in österreichischen Immobilien, schwerpunktmäßig in Stadtregionen und deren Umland. Nach dem Grundsatz der Risikostreuung wird in unterschiedliche Regionen und Immobilienarten investiert. Die Schwerpunktsetzung erfolgt bei wohnwirtschaftlich und infrastrukturell genutzten Liegenschaften, wobei die Entwicklung der Immobilienmärkte im Rahmen der Asset Allokation berücksichtigt wird.

Die Veranlagung in Immobilien erfolgt ausschließlich in Immobilien, die in Österreich gelegen sind und zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind.

Der Erwerb der Immobilien erfolgt einerseits direkt für den Immobilienfonds und andererseits – innerhalb der festgelegten Grenzen – im Wege des Erwerbes von Anteilen an Grundstücks-Gesellschaften, wobei die Immobilie(n) der jeweiligen Grundstücks-Gesellschaft ebenfalls in Österreich gelegen und zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sein müssen.

Der Erwerb von Superädifikaten ist nicht zulässig.

Die Veranlagung in Immobilien liegt überwiegend in solchen mit

- wohnwirtschaftlicher Nutzung;
- mit sozialinfrastruktureller Nutzung (wie z.B. Kindergärten, Tagesheime, Schulen, universitäre Einrichtungen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen sowie Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen);
- mit infrastruktureller Nutzung (wie z.B. Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit,

Versorgung, Verkehr und Verwaltung) oder mit infrastrukturellen Nutzern;

Darüber hinaus wird veranlagt in

- Büroimmobilien und
- Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie z.B. Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen).

Hauptsächlich erfolgt der Erwerb von neu errichteten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden. Insoweit die Neuerrichtung von Objekten selbst vorgenommen wird (Projektentwicklungen), sind diese schwerpunktmäßig für eine wohnwirtschaftliche oder infrastrukturelle Nutzung vorgesehen.

Die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Immobilien beträgt zehn.

Der höchstmögliche Wert einer Immobilie zum gesamten Fondsvermögen darf im Zeitpunkt seines Erwerbes den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Mindestanzahl und Wertgrenze gemäß den vorigen Bestimmungen 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.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

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 § 217 ABGB entsprechen. Diese dürfen 49 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Sofern Derivate-, Wertpapierleihe- und Pensionsgeschäfte und Kreditaufnahmen in den Fondsbestimmungen vorgesehen sind und abgeschlossen werden, werden marktübliche, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Sicherheiten bestellt.

Börsennotierte sowie OTC Derivate dürfen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nur zur Absicherung von Vermögensgegenständen des REAL INVEST Austria eingesetzt werden.

Die Aufnahme von Krediten erfolgt überwiegend im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Erwerb von geförderten Objekten, bei

Grundstücksgesellschaften und zur Sicherung der Liquidität des Fonds. Die gesetzlich zulässige maximale Hebelfinanzierung richtet sich nach der Maßgabe des § 5 ImmoInvFG.

Der Sicherheitennehmer darf Vermögenswerte nicht wiederverwenden.

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

## **9.2. Veräußerung und Belastung von Immobilien**

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß Artikel 4 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 50 % des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des Artikels 3 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

## **10. Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann**

Der Immobilienfonds kann seine Anlagestrategie durch eine Änderung des vorliegenden Dokumentes sowie gegebenenfalls durch eine Änderung der Fondsbestimmungen (unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen) ändern.

## **11. Risikomanagement**

### **11.1. Beschreibung Risikomanagement**

Die KAG für Immobilien hat eine unabhängige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, welche hierarchisch und funktional von operativen Abteilungen getrennt ist.

Weiters verfügt die KAG für Immobilien über angemessene und dokumentierte Risikomanagement-Grundsätze, die entsprechend umgesetzt und aufrecht erhalten werden. Diese Risikomanagement-Grundsätze umfassen Verfahren, die notwendig sind, um Markt-, Liquiditäts- und Kontrahentenrisiken sowie sonstige Risiken, einschließlich operationeller Risiken, laufend zu bewerten.

Die Risikomanagementverfahren der KAG für Immobilien ermöglichen es der KAG für Immobilien, das mit den Anlagepositionen verbundene Risiko sowie ihren jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Fondsvermögens jederzeit zu überwachen und zu messen. Um dabei auch die Auswirkungen potentiell großer Marktveränderungen abzudecken, werden periodische Stresstests durchgeführt.

Quantitative Risikolimits sind in Punkt 9.1. im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik des Fonds festgelegt.

Die Überprüfung der Risikolimits wird ebenfalls durch die Risikomanagement-Verfahren gewährleistet.

## **11.2. Hebelfinanzierung**

### **Beschreibung**

#### **a) Berechnung Hebelfinanzierung**

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko eines AIF durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe, in Derivaten eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erhöht wird.

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

Die Hebelkraft des AIF ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist.

#### **➤ AIF-Bruttomethode**

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei Netting- und Hedgingvereinbarungen bei der Bruttomethode unberücksichtigt bleiben.

Die Details zur Berechnung sind Art 7, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

#### **➤ AIF-Commitment-Methode**

Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist gleichfalls definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei allerdings bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

Positionen in derivativen Finanzinstrumenten, welche für den Fonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Details zur Berechnung sind Art 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

## **b) Höchstmaß Hebelfinanzierung**

Der maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Fonds beträgt 300 % des Nettoinventarwertes.

Der maximale Wert gemäß AIF-Commitmentmethode für den Fonds beträgt 200 % des Nettoinventarwertes.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des ImmoInvFG (v.a. § 5 Abs.2 ImmoInvFG). Gem. ImmoInvFG dürfen Kredite insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller Immobilien des Immobilienfonds nicht überschreiten.

### **11.3. Liquiditätsrisikomanagement**

Die KAG für Immobilien wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Fonds an:

Die KAG für Immobilien hat Grundsätze für die Festlegung, Umsetzung und Aufrechterhaltung angemessener Grundsätze für das Risikomanagement erarbeitet. Es ist eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Immobilienfonds wesentlich sind und denen der Immobilienfonds unterliegt, ermittelt, misst, steuert und überwacht.

Ein Teil dieser Risiken ist das unter Punkt 11.6. erwähnte Liquiditätsrisiko. Für dieses sind Verfahren festgelegt, die dafür sorgen, dass die KAG für Immobilien laufend über angemessene Kenntnisse in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt. Es bestehen Grundsätze und Verfahren, die das Liquiditätsrisiko entsprechend steuern sollen. Weiters führt die Risikomanagement-Funktion regelmäßig Stresstests durch, mit denen die Liquiditätsrisiken entsprechend bewertet werden können.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die folgend dargestellt sind.

Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Abschnitt II Punkt 7.1. dieses Dokuments beschrieben.

#### Höchstliquidität

Die KAG für Immobilien kann für den Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG folgende Vermögenswerte bis zu 49 v.H. des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
2. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 2011) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gem. § 163 InvFG 2011 („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1 und Z 3 genannten Vermögensvermögen veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 46 Abs. 3 Z 1 und Z 2 InvFG 2011 entsprechen;
3. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
4. Wertpapiere gemäß § 217 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 v.H. des Fondsvermögens nicht überschreiten.

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

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

#### Mindestliquidität

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 v.H. des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Artikel 3 Punkt „Liquide Vermögenswerte“ der Fondsbestimmungen zu unterhalten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG 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 KAG 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.

### **11.4. Kurzfristige Kreditaufnahme**

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 v.H. des Fondsvermögens aufnehmen.

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

#### Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente

Für den 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, 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 KAG für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

#### Verwendungszweck

Geschäfte mit derivativen Produkten dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden.

#### Pensionsgeschäfte

Die KAG 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.

Das bedeutet, dass die Charakteristik des Wertpapiers sich von der Charakteristik des Pensionsgeschäfts unterscheidet. So kann z.B. die Verzinsung, Laufzeit, Kauf- und Verkaufskurs des Pensionsgeschäfts deutlich vom unterlegten Vermögensgegenstand abweichen.

#### Wertpapierleihe

Die KAG für Immobilien ist innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 v.H. 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.

### **11.6. Risikoprofil des Fonds**

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Risikohinweisen um eine beispielhafte Beschreibung des jeweiligen Risikos handelt, die eine persönliche fachgerechte Anlageberatung nicht ersetzen kann.**

#### **Hinweis:**

**Die nachstehende, beispielhafte Beschreibung des Risikos des Immobilienfonds berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des potentiellen**

**Anlegers. Für die Beurteilung der persönlichen Eignung und Angemessenheit des Immobilienfonds für den Anleger wird empfohlen, eine fachgerechte Anlageberatung in Anspruch zu nehmen.**

Die Vermögensgegenstände, in die die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds investiert, enthalten neben Ertragschancen auch Risiken. Veräußert der Anleger Fondsanteile zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den Immobilienfonds investierte Geld nicht vollständig zurück. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht somit nicht.

Die erwähnten Risiken können sich in unterschiedlicher Intensität auf den Immobilienfonds auswirken.

**Für diesen Fonds können die im Vereinfachten Prospekt angeführten Risiken von Bedeutung sein.**

**Mit der Veranlagung in Immobilienfonds können grundsätzlich folgende Risiken verbunden sein:**

#### ➤ **Marktrisiko**

Das Marktrisiko ist der potenzielle Verlust aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter.

#### Risiko beim Immobilienvermögen

Die Kursentwicklung des Immobilienfonds hängt hinsichtlich des Immobilienvermögens von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab, die unter anderem von der allgemeinen Lage der Wirtschaft in den jeweiligen Ländern, aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien in diesem Markt beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Immobilienmärkte kommt es zu einer Veränderung der Verkehrswerte der Immobilien, die sich direkt auf den Wert des Immobilienfonds auswirken. Sollten Standorte von Elementarereignissen oder Kriegs- oder Terrorakten betroffen sein, kann eine Immobilie – ohne selbst von diesem Ereignis getroffen zu werden – wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist.

#### Risiko bei Liquiditätsanlagen

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. Wertpapiere enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerungen auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen eintreten.

Insbesondere in Zeiten, in denen aufgrund von Finanzkrisen sowie eines allgemeinen Vertrauensverlustes Liquiditätsengpässe der Marktteilnehmer bestehen, kann die Kursbildung bestimmter Wertpapiere und sonstiger Finanzinstrumente auf Kapitalmärkten eingeschränkt und die Bewertung im Immobilienfonds erschwert sein. Werden in derartigen Zeiten vom Publikum gleichzeitig größere Anteilsrückgaben getätigt, kann das Fondsmanagement zur Aufrechterhaltung der Gesamtliquidität des Immobilienfonds gezwungen sein, Veräußerungsgeschäfte von Wertpapieren zu Kursen zu tätigen, die von den tatsächlichen Bewertungskursen abweichen.

#### ➤ **Zinsänderungsrisiko**

##### Risiko bei Liquiditätsanlagen

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 oder eines Geldmarktinstrumentes 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 bzw. Geldmarktinstrumente. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren bzw. Geldmarktinstrumenten 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.

#### ➤ **Kreditrisiko bzw. Emittentenrisiko**

Damit wird das Risiko bezeichnet, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.

##### Risiko bei Liquiditätsanlagen

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller bzw. Kreditinstitute auf den Kurs eines Wertpapiers bzw. den Wert einer Bankeinlage aus.

Auch bei sorgfältigster Auswahl kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall bei den jeweiligen Ausstellern bzw. Kreditinstituten eintreten.

#### ➤ **Erfüllungsrisiko bzw. Kontrahentenrisiko (Ausfallsrisiko der Gegenpartei)**

##### Risiko bei Liquiditätsanlagen

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.

Vor allem beim Erwerb von nicht notierten Finanzprodukten oder bei deren Abwicklung über eine Transferstelle besteht das Risiko, dass ein abgeschlossenes Geschäft nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht zahlt oder liefert, oder dass Verluste aufgrund von Fehlern im operationalen Bereich im Rahmen der Abwicklung eines Geschäftes auftreten können.

#### ➤ **Bonitätsrisiko**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass Mietzahlungen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer erfolgen.

##### Risiko beim Immobilienvermögen

Auch wenn die Bonität der Mieter vor Erwerb einer Immobilie oder der Neuvermietung geprüft wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hier zu Änderungen während der Laufzeit eines Mietvertrages kommt und der Mieter verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder zahlungsunfähig wird.

#### ➤ **Risiko von Leerständen**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass nach dem Auslaufen oder der Kündigung eines Mietvertrages eine übergangslose Weitervermietung nicht möglich ist und es für die Zeit von Leerständen zu Mietausfällen kommt.

##### Risiko beim Immobilienvermögen

Diese Risiken liegen speziell im Immobilienbesitz. Mietverträge werden zumeist über eine bestimmte Dauer abgeschlossen bzw. hat der Mieter möglicherweise während der Dauer eines Mietvertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In den meisten Fällen kann eine leer stehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit eines Leerstandes bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommt.



## ➤ **Liquiditätsrisiko**

### Risiko beim Immobilienvermögen

Ein Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich ein längerfristiger Prozess. Es können daher bei der Beschaffung von liquiden Mitteln durch die Veräußerung von Immobilien Verzögerungen auftreten, v.a. wenn im Interesse der Anleger der bestmögliche Preis erzielt werden soll.

Auch beim Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften ist zu bedenken, dass es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen kann.

### Risiko bei Liquiditätsanlagen

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Anlage in Aktien und Schuldverschreibungen erwirbt die KAG für Immobilien 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 nicht veräußern zu können. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen.

Im Fall von Engpässen hinsichtlich der Liquidität kann es zur Aussetzung der Rücknahme kommen (vgl. Risiko der Aussetzung der Rücknahme).

## ➤ **Risiko der Aussetzung der Rücknahme**

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile verlangen. Die KAG für Immobilien kann jedoch die Rücknahme der Anteile bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände (z.B. einem Engpass bei liquiden Mitteln) vorübergehend aussetzen, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

## ➤ **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 Immobilienfonds 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 Fondswährung investiert.

## ➤ **Verwahrnisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds ist ein Verlustrisiko verbunden, das etwa durch Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers verursacht werden kann.

Organismen für gemeinsame Anlagen, in die der Fonds als Zielfonds veranlagt, bzw. die Vermögensgegenständen in die diese Zielfonds veranlagen, können einem erhöhten Verwahrnisiko unterliegen.

## ➤ **Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko**

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

## ➤ **Werterhaltungsrisiko (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder Altlasten)**

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind.

### Risiko beim Immobilienvermögen

Immobilien sind Elementarereignissen, wie Überschwemmungen, Erdbeben, Feuer oder Sturm ausgesetzt. Für Immobilien, speziell in Ballungsräumen, bestehen möglicherweise auch Kriegs- und Terrorrisiken. Die Immobilien sind gegen diese Risiken international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und diese wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheinen.

Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten) werden insbesondere beim Erwerb der Immobilien sorgfältig geprüft. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Fonds entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige Prüfung des Objekts bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen.

## ➤ **Performancerisiko**

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. Wenn es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte kommen kann, erhöht das auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen. Bei Veräußerung einer Immobilie können darüber hinaus auch bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder Dritter entstehen, für die der Immobilienfonds haftet.

## ➤ **Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

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

## ➤ **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.

➤ **Kapitalrisiko („Kapital“ i.S.v. NAV/ Substanzwert und Asset Value des Fonds)**

Das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds kann vor allem dadurch bedingt sein, dass es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte bzw. zu Bewertungsverlusten kommen kann. Dies erfasst auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

➤ **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.

Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilinhaber sowohl in Bezug auf das rechtliche Rahmenwerk als auch die steuerliche Behandlung gesetzlichen Bestimmungen, die Änderungen unterworfen sein können.

➤ **Länder- oder Transferrisiko**

Vom Länderrisiko spricht man, wenn ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft seines Sitzlandes Leistungen nicht fristgerecht oder überhaupt nicht erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die der Immobilienfonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

➤ **Operationelles Risiko**

Es besteht ein Verlustrisiko für den Immobilienfonds, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KAG für Immobilien oder aus externen Ereignissen resultiert und das Rechts- und Dokumentationsrisiko sowie Risiken, die aus den für den Immobilienfonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt.

Immobilienfonds, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

➤ **Risiken im Zusammenhang mit Anteilen an Investmentfonds (Subfonds)**

Die Risiken der Subfonds, die für den Immobilienfonds erworben werden, stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Subfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien.

Da die Fondsmanager der einzelnen Subfonds voneinander unabhängig handeln, kann es vorkommen, dass mehrere Subfonds gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können sich bestehende Risiken kumulieren und eventuelle Chancen aufheben.

➤ **Risiko bei Veranlagungen in Organismen für Gemeinsame Anlagen gemäß § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG**

Die Risiken des REAL INVEST Austria stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Risiken der einzelnen erworbenen Anteile an Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG, in die investiert wird. Diese Organismen weisen im Verhältnis zu traditionellen Investmentfonds typischerweise erhöhte Risiken auf, da sie im Rahmen ihrer Anlagestrategien keinen bzw. nur geringfügigen gesetzlichen Beschränkungen bei der Auswahl von erwerbenden Veranlagungsinstrumenten unterliegen. Abhängig von den von den Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG verfolgten Anlagestrategien und für den Fonds erworbenen Veranlagungsinstrumenten können die mit der Anlage verbundenen Risiken groß, moderat oder gering sein. Zudem dürfen diese Organismen grundsätzlich Strategien einsetzen, durch die die im Fondsvermögen dieser Organismen befindlichen Vermögensgegenstände wertmäßig belastet werden (Leverage (Hebelfinanzierung) und Leerverkäufe). Auf diese Weise können in dem jeweiligen Organismus Gewinne und Verluste erzielt werden, welche die Wertentwicklung der zugrunde liegenden Vermögensgegenstände weit übersteigen. Das Risiko des Anteilinhabers ist jedoch auf den in den jeweiligen Organismus investierten Geldbetrag beschränkt. Es besteht für den Anteilinhaber keine Nachschusspflicht!

➤ **Risiko bei derivativen Instrumenten**

Die KAG für Immobilien darf im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für einen Immobilienfonds derivative Instrumente zur Absicherung erwerben, sofern die betreffenden Geschäfte in den Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehen sind.

Mit derivativen Instrumenten können Risiken verbunden sein, wie folgt:

- a) Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.
- b) Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen.
- c) Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.
- d) Das Verlustrisiko kann sich erhöhen, wenn die Verpflichtung aus derartigen Geschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung lautet.

Bei Geschäften mit OTC-Derivaten können folgende zusätzliche Risiken auftreten:

- a) Probleme bei der Veräußerung der am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente an Dritte, da bei diesen ein organisierter Markt fehlt; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- b) der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäftes kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

➤ **Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral-Risiko)**

Werden dem Fonds durch Dritte Sicherheiten gestellt, unterliegen diese den typischerweise mit ihnen verbundenen Anlagerisiken.

➤ **Wertpapierverleihrisiko**

Verleiht der Fonds Wertpapiere, unterliegen diese den Risiken des Verzugs oder der Unterlassung der Rücklieferung. Insbesondere aufgrund finanzieller Verluste des Wertpapierentleihers kann dieser möglicherweise seinen diesbezüglichen Verpflichtungen gegenüber dem Fonds nicht nachkommen.

Insoweit der Wertpapierentleiher im Zusammenhang mit dem Wertpapierleihgeschäft dem Fonds Sicherheiten stellt, unterliegen diese dem Collateral-Risiko.

➤ **Risiko bei Wertpapierpensionsgeschäften**

Ist der Fonds Pensionsnehmer, entsteht ein Ausfallrisiko dann, wenn der Kontrahent seinen Zahlungsverpflichtungen bei Rückübertragung der Wertpapiere nicht nachkommt.

## 12. Methode, Höhe und 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.

### 12.1. Verwaltungsgebühr

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

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

## 12.2. Aufwendungen

### Sonstige Kosten

Für den Immobilienfonds werden im Rahmen der Verwaltung des Fonds selbst und der Immobilien weitere Aufwendungen getätigt. Diese Kosten fallen unregelmäßig in Höhe des jeweils notwendigen Ausmaßes an und werden dem Immobilienfonds meistens im Entstehungszeitpunkt zu 100 % angelastet.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Aufwendungen (einschließlich Steuern). Die einzelnen Positionen sind betragsmäßig im aktuellen Rechenschaftsbericht im Kapitel „Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung“ im Abschnitt „Fondsergebnis“ aufgelistet.

- **Fremdkapitalkosten**, die durch die Kreditaufnahme auf Kosten des Immobilienfonds entstehen.
- Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten inkl. Steuern und Gebühren), die für den Liegenschaftseigentümer anfallen und nicht auf die Mieter übergewälzt werden können.
- **Kosten für Steuerberater, Buchhalter oder Rechtsberatungs- und verfolgungskosten** (inkl. Steuern und Gebühren) im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilien.
- **Alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, den Umbau, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren.** Diese Nebenkosten werden bei der Anschaffung einer Immobilie bzw. bei einer Projektentwicklung ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anleger dient.
- **Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten.**
- **Ertragssteuern, wie Körperschaftsteuer**
- **Sachverständigenkosten.** Dabei handelt es sich um die Bewertung der Immobilien durch geeignete Sachverständige.
- **Kosten für Pflichtveröffentlichungen und die Erstellung des Rechenschaftsberichts.**
- **Depotgebühren.**
- **Prüfungskosten, einschließlich damit verbundener Beratungs- und Abschlusskosten.**
- **Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,15 % des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte verrechnet.**
- Weiters können Kosten, die sich aus **aufsichtsrechtlichen Meldepflichten** ergeben, dem Immobilienfonds verrechnet werden.

## HINWEIS ZU DEN KOSTEN:

Die unter Punkt 12 angeführten Gebühren und Kosten entsprechen den Einschätzungen der KAG für Immobilien zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments.

Bezüglich der insgesamt bei der jeweiligen Immobilientransaktion anfallenden / angefallenen Nebenkosten wird auf die Ausführungen im Rechenschaftsbericht (Pkt. Immobilien und immobilienrechtliche Rechte) verwiesen.

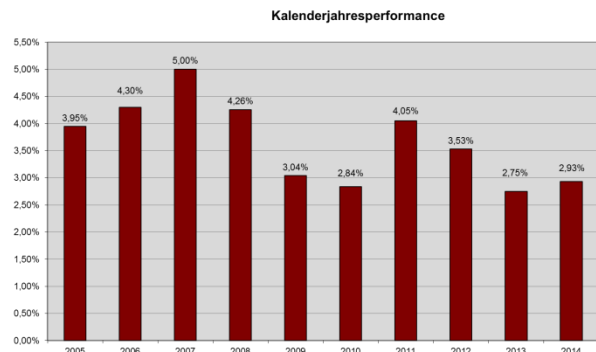
### Total Expense Ratio (TER):

Die Total Expense Ratio, welche alle Kosten beinhaltet, die dem REAL INVEST Austria, angelastet werden, ausgenommen Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Belastung sowie der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen, hat für das letzte, vor Erstellung dieses Prospektes endende Rechnungsjahr (1.10.2013 bis 30.9.2014) 1,06 % betragen.

Details zur Berechnung der TER sowie die jeweils aktuelle TER ist dem jeweils aktuellen „vereinfachten Prospekt“ für den Immobilienfonds zu entnehmen oder auch auf der Homepage der KAG für Immobilien [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) abrufbar.

## 13. Bisherige Wertentwicklung des Fonds

### Bisherige Wertentwicklung seit Fondsbeginn



Quelle: Pioneer Investments Austria GmbH

**Hinweis:** Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu.

Die Ermittlung der Jahresperformance erfolgt abweichend zum Rechnungsjahr des Immobilienfonds (1.10.-30.09.) auf Basis Kalenderjahr.

Performancehinweis: Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabeaufschläge sind in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen. Die aktuellen Werte entnehmen Sie bitte dem jeweils aktuellen vereinfachten Prospekt, welches auch auf der Homepage der KAG für Immobilien [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) abrufbar ist.

**Satz- und Druckfehler vorbehalten**

Wien, am 21. Jänner 2015

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Dipl.-Ing. Alexander Budasch

Harald Kopertz

## ANHANG

### 1. Vertriebsstellen

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

### 2. Liste der beauftragten Dienstleistungsanbieter (zu Abschnitt I. Pkt. 8)

#### Hausverwaltung:

AMB Invest GmbH	Innsbrucker Straße 110	6300 Wörgl
ARWAG Immobilientreuhand AG	Würtzlerstraße 15	1030 Wien
BOE Gebäudemanagement GesmbH	Heiliggeiststraße 16	6020 Innsbruck
BUWOG Facility Management GmbH	Hietzinger Kai 131	1130 Wien
CG Consult Standortberatung & Marketing GmbH	Führichgasse 2/Kärntnerstraße	1010 Wien
Clean & Clear Facility Management GmbH	Hauptstraße 11	2201 Seyring
DIM Hausverwaltung GmbH	Schleppe-Platz 8	9020 Klagenfurt
Dr. Gerhard Stingl Hausverwaltung GmbH	Laxenburger Straße 60	1100 Wien
Dr. W. W. DONATH Immobilienverwaltung GmbH	Leopold-Moses-Gasse 4	1020 Wien
Ekazent Immobilien Management GmbH	Leopold-Moses-Gasse 4	1020 Wien
IG Immobilien Management GmbH	Olympiaplatz 2/4.OG/Top 15	1020 Wien
IMV Immobilienmanagement GmbH	Paulanergasse 15	1040 Wien
ÖRAG Österreichische Realitäten AG	Herrengasse 17	1010 Wien
PORREAL Immobilien Management GmbH	Euro Plaza, Am Euro Platz 2	1120 Wien
Realverwaltung GmbH	Koschatstraße 129	9020 Klagenfurt
Realitätenbüro Ferdinand Reiter GesmbH	Franz-Josef-Straße 15	5020 Salzburg
TGB	Muthgasse 11/2/DG	1190 Wien
APCOA Parking Austria GmbH	Landstraßer Hauptstraße 146/13a	1030 Wien
HSG Zander GmbH	Leonard-Bernstein-Straße 10	1220 Wien

### 3. Liste der Personen, an welche gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG erfolgen (zu Abschnitt I. Pkt. 8.2.)

#### Immobilienbewertung:

CBRE Richard Ellis	Tegetthoffstraße 7	1010 Wien
Ing. Wolfgang Dornhecker	Wr. Neustädter Straße 19/10	2540 Bad Vöslau
EHL Immobilien GmbH	Wienerbergstraße 11	1100 Wien
Ernst & Young Advisory Services GmbH	Wagramer Straße 19	1220 Wien
Ertl ZT KEG /Roland Ertl	Bösendorferstraße 3/10	1010 Wien
DI Walter Kalchschmied	Barmherzigengasse 3	1030 Wien
KPMG Advisory AG	Porzellangasse 51	1090 Wien
Mag. (FH) Markus Leichtfried, MAS, MRICS/ Leichtfried und Partner Immobilienbewertung GmbH	Eschenbachgasse 11	1010 Wien
DI Michael Malinek (CIPS)/ Ing. Adolf Malinek Gesellschaft m.b.H	Doerenkampgasse 7	1100 Wien
PWC Advisory Services GmbH	Erdbergstraße 200	1030 Wien
Reinberg & Partner Gesellschaft	Sankt-Veit-Gasse 65	1130 Wien
DI Franz Josef Seiser	Ragnitztalweg 44	8047 Graz
SIRIUS Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH	Mariahilfer Straße 32	1070 Wien

### 4. Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen)

# Fondsbestimmungen REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

Gem. Bescheid der FMA GZ: FMA-IM25 1101/0009-INV/2013  
gültig ab 1.1.2014

## 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.

Nach Maßgabe der besonderen Fondsbestimmungen können gemäß § 6 Abs. 6 ImmoInvFG die Anteilscheine in mehreren Anteilsgattungen (Anteilsklassen, Tranchen) ausgegeben werden, insbesondere im Hinblick auf die Ertragsverwendung, den Ausgabeaufschlag, Rücknahmeabschlag, eine Mindestanlagesumme, die Währung des Anteilwertes, die Verwaltungsvergütung oder eine Kombination der genannten Kriterien.

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

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 die handschriftliche oder vervielfältigte Unterschrift 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 Ausgabe 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.

Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung ist deren Wert auf der Grundlage des für den gesamten Immobilienfonds ermittelten Wertes zu berechnen.

In der Folge ergibt sich der Wert einer Anteilsgattung aus der Summe der für diese Anteilsgattung zu berechnenden anteiligen Nettovermögenswerte des Immobilienfonds.

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.

Es liegt im Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlages vorzunehmen.

Nähere Angaben finden sich in den Prospekten.

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 Anteilhabers 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.

Es liegt im Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, eine Staffelung des Rücknahmeabschlages vorzunehmen.

Nähere Angaben finden sich in den Prospekten.

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 Anteilhaber 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.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die Anleger durch öffentliche Bekanntmachung über das Unterbleiben der Rücknahme der Anteilscheine und die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine zu unterrichten. Der FMA ist die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine unverzüglich anzuzeigen.

## **§ 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 Vorschadaten 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 Erträgnisanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Erträgnisanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Erträgnisanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträgnisse 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, Anteilscheine** (für Ausschüttungsfonds und/oder Thesaurierungsfonds und/oder Vollthesaurierungsfonds)

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. Der Vertrieb dieser Anteilscheine erfolgt ausschließlich im Ausland.

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 der Fondsbestimmungen durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

## § 15 Immobilienveranlagung

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 Anteilhaber 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 OGAW (Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren) gemäß § 2 Investmentfondsgesetz - InvFG 2011, BGBl. I Nr. 77/2011 oder an Spezialfonds gem. § 163 InvFG 2011, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach Z 1 und Z 3 anlegen dürfen und den Bestimmungen des § 46 Abs. 3 Z 1 und Z 2 InvFG 2011 entsprechen;
  3. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
  4. Wertpapiere gemäß § 217 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 10 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

## **§ 18 Grundstücks-Gesellschaften**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf nach Maßgabe des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG 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 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 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 § 72 InvFG 2011 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.

## **§ 22 b 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 Vorschaudaten 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.

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

[http://mifiddatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks\\_id=23&language=0&pageName=REGULATE\\_D\\_MARKETS\\_Display&subsection\\_id=0](http://mifiddatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATE_D_MARKETS_Display&subsection_id=0)<sup>4</sup>

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

1.2.1. Luxemburg                      Euro MTF Luxemburg

**1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:**

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 Herzegowina: Sarajevo, Banja Luka
- 2.2. Kroatien: Zagreb Stock Exchange
- 2.3. Montenegro: Podgorica
- 2.4. Russland: Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
- 2.5. Schweiz: SWX Swiss-Exchange
- 2.6. Serbien: Belgrad
- 2.7. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

**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: Mumbai
- 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. Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
- 3.13. Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)
- 3.14. Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
- 3.15. Mexiko: Mexiko City
- 3.16. Neuseeland: Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
- 3.17. Peru: Bolsa de Valores de Lima

<sup>4</sup> Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden. [Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis: <http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

- 3.18. Philippinen: Manila
- 3.19. Singapur: Singapur Stock Exchange
- 3.20. Südafrika: Johannesburg
- 3.21. Taiwan: Taipei
- 3.22. Thailand: Bangkok
- 3.23. 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
- 3.24. Venezuela: Caracas
- 3.25. 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)