

Vereinfachter Prospekt

für den

Real Invest Europe offener Immobilienfonds

ISIN-Code:

AT0000A001N3 (A)

AT0000A001P8 (T)

AT0000A04KN9 (VT)

Genehmigt von der Finanzmarktaufsicht entsprechend der Bestimmungen des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes

1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

1.1. Datum der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 26.02.2007 aufgelegt. Der erste Rechenwert wird zum 30.03.2007 ermittelt. Es handelt sich hierbei um einen offenen Immobilienfonds gemäß des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes. Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft

Der **Real Invest Europe** wird von der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien verwaltet.

Gegründet: 12.12.2002, Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z. 13a BWG erteilt mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 13.11.2003 GZ 25 1100/01 - FMA – I/2/03.

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

Die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH hat keine Tätigkeit(en) an Dritte delegiert.

1.3. Depotbank

Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

1.4. Abschlussprüfer

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Renngasse 1 / Freyung, 1010 Wien

1.5. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe

Zahl-, Einreich- und Kontaktstellen im Bezug auf den **Real Invest Europe** sind die Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, sowie alle ihre Geschäftsstellen und weitere Vertriebsstellen im Inland.

2. Anlageinformation

2.1. Anlageziel

Der Real Invest Europe ist ein Offener Publikumsfonds dessen Ziel es ist, ein europaweit veranlagtes Immobilienportfolio mit unterschiedlichen Renditeprofilen die eine breite Streuung gewährleisten aufzubauen. Die Streuung der Immobilien ist auch vom Immobilien-Investmentfondsgesetz gefordert: so hat der Immobilienfonds binnen 4 Jahren ab seiner ersten Auflage aus mindestens 10 Liegenschaften zu bestehen.

2.2. Anlagestrategie

Neben dem zentral-, ost- und südosteuropäischen Raum (CEE- und SEE-Länder) wird in der ersten Phase in Deutschland investiert. Mittel- bis langfristig ist abhängig von der jeweiligen Marktentwicklung eine Ausweitung der Aktivitäten auch auf andere westeuropäische Länder geplant. Hauptkriterium bei der Auswahl der Zielmärkte und Investmentstandorte ist das Rendite- bzw. Mietentwicklungspotenzial des jeweiligen Immobilienmarktes.

Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik im „Core“-Investmentstil. Das Portfolio wird in Objekte mit verschiedenem Risiko im Bereich Core Immobilien und Core+ Immobilien investieren.

Der Investitionsfokus des Offenen Immobilienfonds liegt bei den Gewerbeflächen auf Büro und Retail. Wohnungen (nur in Westeuropa) und Logistik werden nur optional bei besonderen Chancen selektiv beigemischt.

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

2.3. Beurteilung des Risikoprofils

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

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

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

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

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in diesen Immobilienfonds verbundenen Risiken sowie Gegenmaßnahmen sind im vollständigen Verkaufsprospekt enthalten.

Marktrisiko:	Das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst.
Kreditrisiko:	Das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.
Erfüllungsrisiko	Das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert.
Bonitätsrisiko	Das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden.
Risiko von Leerständen	Das Risiko von Leerständen bei Immobilien.
Liquiditätsrisiko	Das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann.
Wechselkurs- und Währungsrisiko	Das Risiko, dass der Wert der Veranlagung durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird.
Verwahrrisiko	Das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen.
Klumpenrisiko	Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind.
Werterhaltungsrisiko	Das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (zB zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten).
Performancerisiko	Performancerisiko sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind.
Garantiegeberrisiko	Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber.
Inflationsrisiko	Investitionserträge können durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden.
Änderungsrisiko	Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften.

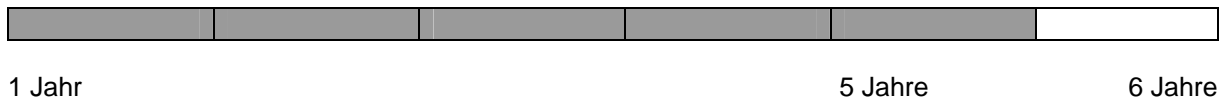
2.4. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wird nach Beginn der Zeichnungsfrist am 26.02.2007, am 30.03.2007 (erster Rechenwert) auf unbestimmte Zeit aufgelegt. Somit liegen noch keine Vergleichszahlen über die bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds vor.

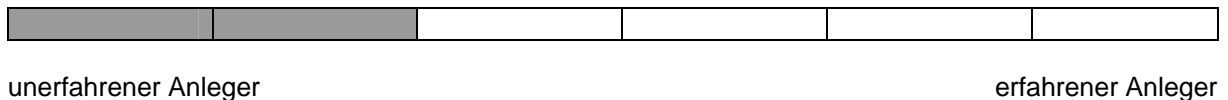
Hinweis: Veröffentlichte Daten zur Wertentwicklung in der Vergangenheit lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds zu.

2.4. Profil des typischen Anlegers

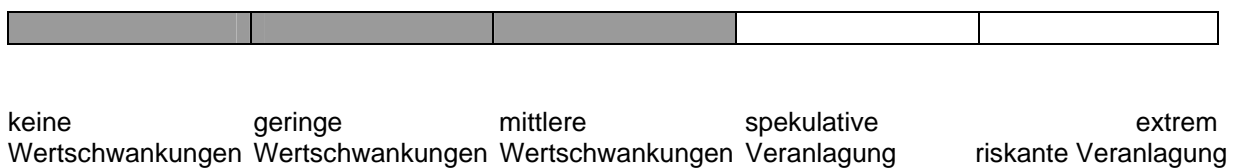
Empfohlene Mindestbehaltdauer



Erfahrung des Investors



Risikotoleranz des Anlegers



3. Wirtschaftliche Informationen

3.1. Geltende Steuervorschriften

Die ausschüttungsfähigen Gewinne des Immobilienfonds setzen sich aus den Bewirtschaftungsgewinnen (im wesentlichen Mieterträge reduziert um eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 20 % der Mieterträge), den der Aufwertungsgewinne (Wertzuwachs der Immobilien aufgrund einer Veräußerung oder Bewertung) sowie den Wertpapier und Liquiditätsgewinnen (Gewinne aus Zinsen und laufende Erträge aus der Veranlagung der liquiden Mittel).

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

Steuerlich wird der Anteilinhaber wie ein „Miteigentümer“ behandelt, sodass diesem die Gewinne des Immobilienfonds zugerechnet werden. Bei Erwerb bzw. Rücknahme von Anteilen an Immobilienfonds fällt keine Grunderwerbsteuer an. Besteuerungsgrundlage stellen grundsätzlich die ausgeschütteten bzw. ausschüttungsgleichen Gewinne dar. Unterbleibt eine Ausschüttung, so hat der Immobilienfonds zumindest die Kapitalertragsteuer auszuführen.

Wenn das Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen der Republik Österreich und dem Lagestaat der Immobilie das Besteuerungsrecht dem Land zuweist, indem sich die Immobilie befindet, sind Gewinne aus ausländischen Immobilien in Österreich von der Besteuerung ausgenommen. Ist im DBA die Anrechnungsmethode vorgesehen, so unterliegen die Gewinne aus der ausländischen Immobilie in Österreich der Besteuerung, jedoch können die ausländischen Steuern auf die österreichische Steuer angerechnet werden.

Es können sich daher steuerliche Verpflichtungen im jeweiligen Ausland ergeben. Kann in Ausnahmefällen eine allfällige Steuerschuld der Anteilinhaber nicht von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zu Lasten des Fondsvermögens beglichen werden, so ist diese Steuerschuld vom jeweiligen Anteilinhaber zu entrichten. Die Kapitalanlagegesellschaft wird gegebenenfalls darüber informieren.

Im Todesfall besteht grundsätzlich Erbschaftsteuerpflicht für die im Fonds gehaltenen inländischen Immobilien. Hinsichtlich vom Fonds gehaltener ausländischer Immobilien gelangen für Zwecke der Einkommensteuer und der Erbschaftsteuer die von Österreich abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen zur Anwendung.

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Behandlung für den privaten und betrieblichen Anleger ist im vollständigen Verkaufsprospekt enthalten.

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

3.2. Kosten die dem Anteilhaber angelastet werden

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank unter Berechnung eines Ausgabeaufschlages bei der Ausgabe von Anteilscheinen.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt bis zu 4 %. Aktuell beläuft sich der Ausgabeaufschlag auf 3,5 %.

Die Rücknahme erfolgt ohne die Anlastung zusätzlicher Kosten entsprechend dem Anteilwert.

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

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit aktuell eine jährliche Vergütung von bis zu 2 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Aktuell beträgt diese 1,5 %.

Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten und Fremdmanagerleistungen ab.

Neben den vorgenannten Vergütungen können dem Immobilienfonds noch Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds und seiner Vermögenswerte sowie deren Erwerb, Veräußerung und Finanzierung entstehen, gesondert angelastet werden. Eine detaillierte Aufstellung entnehmen Sie bitte dem vollständigen Verkaufsprospekt.

3.3. Total Expense Ratio (TER)

Da der erste Rechenwert des Real Invest Europe zum 30.03.2007 ermittelt wird, steht aktuell noch keine Zahlenbasis zur Berechnung der TER zur Verfügung.

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, mit Ausnahme der Transaktionskosten und diesen vergleichbaren Kosten und wird an Hand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichtes erstellt.

Detaillierte Informationen zur zukünftigen Berechnung der TER entnehmen Sie bitte dem Anhang.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1. Art und Weise des Erwerbes der Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Ein Anspruch des Anlegers auf Ausgabe einzelner Anteilscheine besteht nicht. Die Anteile können bei den unter Punkt 1.5. angeführten Zahl- und Einreichstellen erworben werden. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Der **Real Invest Europe** kann auch über den Wertpapierplan erworben werden.

4.2. Art und Weise der Veräußerung der Anteile

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteiles entspricht, für die Rechnung des Fonds zurückzunehmen.

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

4.3. Veröffentlichung der Anteilspreise

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird tagtäglich von der Depotbank ermittelt und in der „Investmentbeilage zum Kursblatt der Wiener Zeitung“, in „Der Standard“ und „Die Presse“ veröffentlicht bzw. kann auf der Homepage unter www.realinvest.at abgefragt werden.

5. Zusätzliche Informationen

5.1. Anforderung des vollständigen Verkaufsprospektes sowie der Jahres- und Halbjahresberichte

Der vollständige Verkaufsprospekt, die Fondsbestimmungen, die Rechenschaftsberichte sowie die Halbjahresberichte können bei der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien- Kapitalanlage GmbH bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenlos den Anlegern zur Verfügung gestellt bzw. sie sind auch auf der Homepage unter www.realinvest.at downloadbar. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der Bank Austria Creditanstalt AG zu erhalten.

5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde

Finanzmarktaufsicht, Praterstraße 23, 1020 Wien.

5.3. Angabe einer Kontaktstelle bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien; Tel.: ++43/1/331 71-0; Homepage: www.realinvest.at, e-mail: service@realinvest.at

5.4. Veröffentlichungsdatum des Vollständigen Verkaufsprospektes

Erstverlautbarung am 20.02.2007 durch Veröffentlichung in der Wiener Zeitung sowie auf der Homepage der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH unter www.realinvest.at.

Wien, am 20.02.2007

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.

Anhang zur Total Expense Ratio (TER)

TER-Formel (abweichend zu Wertpapierfonds gemäß der BVI-Methode)

$$\frac{\text{Gesamtkosten} * 100}{\text{Durchschnittliches Fondsvermögen}}$$

1. Einbezogene / ausgenommene Kostenpositionen

1.1. Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der fondsspezifischen Verwaltung stehen und vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden. Sie sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten):

1.2. Sie umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (also zB, soweit zulässig, Flat Fees, Asset-based, Transaction-based...) wie zB:

- Verwaltungsgebühr inkl. Bestandsprovision und Fremdmanagementgebühren
- Depotbankgebühren
- Prüfungskosten

1.2.1. Nicht einbezogen sind:

- Transaktionskosten wie Maklergebühren und damit verbundene Steuern und Gebühren sowie der Einfluss der Transaktion auf den Markt unter Bedachtnahme der Gebühr an den Makler und der Liquidität der betroffenen Veranlagung
- Kreditzinsen
- Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
- Ausgabe/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren
- Soft Commissions
- Liegenschaftsspezifische Kosten sowie Kosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften

2. Berechnungsmethode:

Die TER muss auf Basis des NAV berechnet werden. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Nettovermögens sind die jeweils ermittelten Nettoinventarwerte zugrunde zu legen, so beispielsweise die täglichen Nettoinventarwerte bei täglicher Berechnung: Umstände oder Ereignisse, die zu irreführenden Zahlen führen könnten, sind zu berücksichtigen. Etwaige Steuererleichterungen sind nicht zu berücksichtigen.

3. Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions:

Fee-Sharing Agreements betreffend Gebühren, die nicht in der TER enthalten sind, bedeuten, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder ein Dritter) teilweise oder völlig Kosten vergütet bekommt, die normalerweise in der TER enthalten sein müssten. Diese Kosten sollen daher bei der Berechnung der TER mitberücksichtigt werden, indem den Gesamtkosten etwaige Zahlungen an die Verwaltungsgesellschaft (oder einen Dritten), die auf solchen Fee-Sharing Agreements beruhen, zugerechnet werden.

Fee-Sharing Agreements hinsichtlich Kosten, die bereits von der TER umfasst sind, sind nicht weiter zu berücksichtigen. Ebenso sind Soft Commissions nicht zu berücksichtigen.

4. Performance Fees:

Performance Fees müssen sowohl in der TER inkludiert als auch getrennt als Prozentsatz des durchschnittlichen NAV ausgewiesen werden.