

Die Rücknahme von Anteilen am REAL INVEST Europe ist beginnend mit 02.03.2009 zunächst für die Dauer von vorläufig bis zu 12 Monaten ausgesetzt.

Vereinfachter Prospekt

für den

Immobilienfonds

REAL INVEST Europe

offener Immobilienfonds

Der REAL INVEST Europe ist ein treuhändig gehaltener Immobilienfonds gem. § 1 österreichischem Immobilien-Investmentfondsgesetz.

ISIN: AT0000**A001N3** (A)

ISIN: AT0000**A001P8** (T)

ISIN: AT0000**A04KN9** (VTI)

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzdarstellung des Immobilienfonds	3
1.1.	Datum der Gründung des Fonds.....	3
1.2.	Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.....	3
1.3.	Depotbank.....	3
1.4.	Abschlussprüfer	3
1.5.	Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe	3
2.	Anlageinformationen	3
2.1.	Kurzdefinitionen des Anlageziels / der Anlageziele des Immobilienfonds	3
2.2.	Anlagestrategie des Immobilienfonds und kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds	3
2.2.1.	Anlagestrategie des Immobilienfonds	3
2.2.2.	Kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds	4
2.3.	Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds und ein Warnhinweis, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Wertentwicklung ist.....	6
2.3.1.	Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds	6
2.3.2.	Warnhinweis.....	6
2.4.	Profil des typischen Anlegers, für den der Immobilienfonds konzipiert ist.....	7
3.	Wirtschaftliche Informationen	7
3.1.	Geltende Steuervorschriften.....	7
3.2.	Ein- und Ausstiegsprovisionen	8
3.3.	Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, wobei danach zu unterscheiden ist, welche vom Anteilinhaber zu entrichten sind, und welche aus dem Sondervermögen des Immobilienfonds zu zahlen sind.....	8
3.3.1.	Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gelten folgende Begriffsbestimmungen:.....	8
3.3.2.	Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, die aus dem Fondsvermögen heraus bezahlt werden	8
3.3.3.	Sonstige Provisionen und Gebühren, die vom Anteilinhaber zu entrichten sind	9
4.	Den Handel betreffende Informationen	9
4.1.	Art und Weise des Erwerbs der Anteile.....	9
4.2.	Art und Weise der Veräußerung der Anteile.....	9
4.3.	Häufigkeit und Ort sowie Art und Weise der Veröffentlichung bzw. Zurverfügungstellung der Anteilspreise.....	9
5.	Zusätzliche Informationen	10
5.1.	Hinweis darauf, dass auf Anfrage der Vollständige Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte kostenlos vor und nach Vertragsabschluss angefordert werden können.	10
5.2.	Zuständige Aufsichtsbehörde.....	10
5.3.	Angabe einer Kontaktstelle (Person/Abteilung; Zeiten usw.), bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können	10
5.4.	Von der KAG delegierte Tätigkeiten an Dritte	10
5.5.	Veröffentlichungsdatum des Verkaufsprospektes	10

Anlage I Total Expense Ratio (TER)

1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

1.1. Datum der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 26.02.2007 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 30.03.2007 ermittelt. Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft

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

1.3. Depotbank

UniCredit Bank Austria AG (vorm. Bank Austria Creditanstalt AG), Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

1.4. Abschlussprüfer

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

1.5. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe

Zahl-, Einreich- und Kontaktstellen im Bezug auf den REAL INVEST Europe sind die UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien sowie alle ihre Geschäftsstellen und weitere Vertriebsstellen im Inland.

2. Anlageinformation

2.1. Kurzdefinition des Anlageziels / der Anlageziele des Immobilienfonds

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

2.2. Anlagestrategie des Immobilienfonds und kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds

2.2.1. Anlagestrategie des Immobilienfonds

Neben dem zentral-, ost- und südosteuropäischen Raum (CEE- und SEE-Länder) investiert der REAL INVEST Europe in der ersten Phase in Deutschland. 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.

2.2.2. Kurze Beurteilung des Risikoprofils

Vollständiger Risikohinweis der FMA Risikohinweis gemäß § 7 Abs 1 ImmoInvFG

„Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbrieft. 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.“

Wesentliche Risiken im einzelnen:

- 1) Das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Marktrisiko).
- 2) Das Risiko von Leerständen bei Immobilien.
- 3) Das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko).
- 4) Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds
- 5) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkurs- oder Währungsrisiko)
- 6) Das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko).
- 7) Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Großmieter, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko).
- 8) Das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten).
- 9) Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften.
- 10) Das Inflationsrisiko.

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in den REAL INVEST Europe verbundenen Risiken sowie Gegenmaßnahmen sind im vollständigen Verkaufsprospekt enthalten.

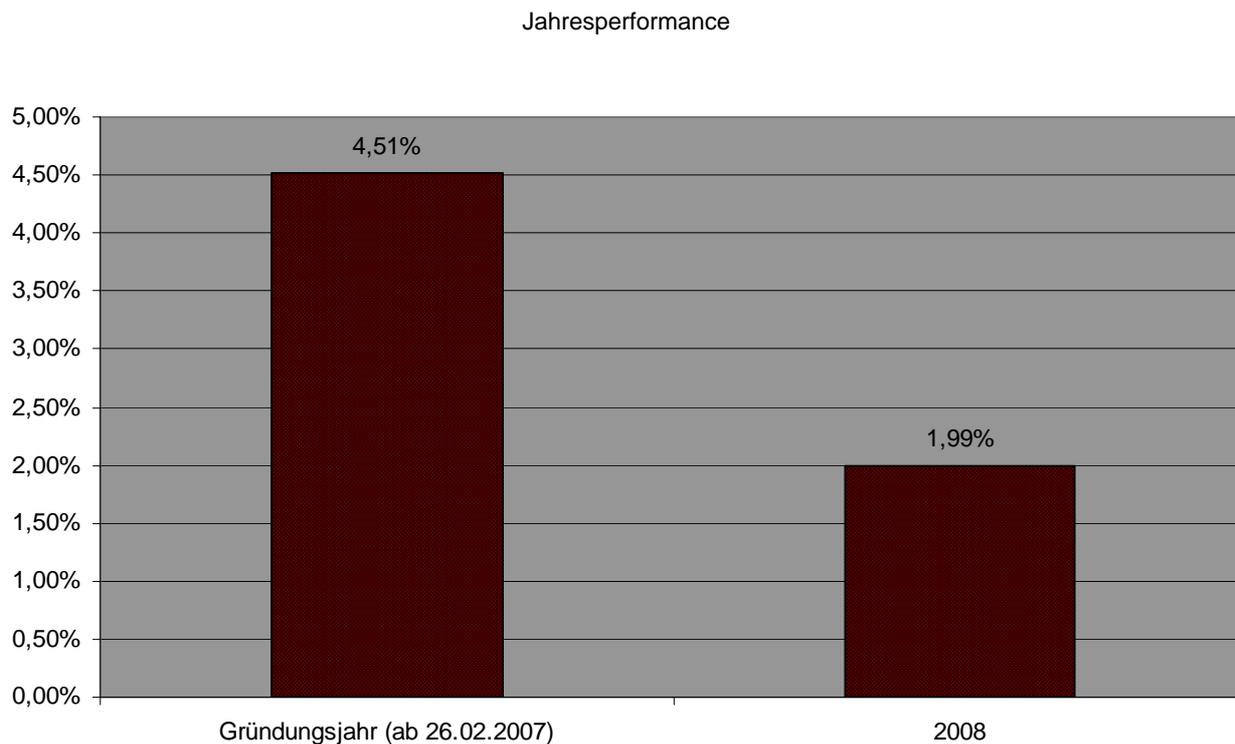
In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Anteilscheine des REAL INVEST Europe gegenüber dem Ausgabepreis steigen, aber auch fallen kann. Dies hat zur Folge, dass der Anleger unter Umständen weniger Geld zurück bekommt, als er investiert hat.

Da derivative Finanzinstrumente lediglich zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds eingesetzt werden, wird durch ihren Einsatz das Risikoprofil des Immobilienfonds nicht erhöht.

2.3 Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds und ein Warnhinweis, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Wertentwicklung ist

2.3.1. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Bisherige Wertentwicklung seit Fondsbeginn



Performancehinweis:

Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet.

Ausgabeaufschläge sind in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen.

Durchschnittliche Kalenderjahrperformance

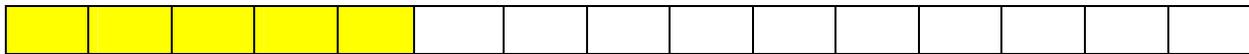
% p.a.	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
REAL INVEST Europe	-	-	-

2.3.2. Warnhinweis

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

2.4. Profil des typischen Anlegers, für den der Immobilienfonds konzipiert ist

- **Empfohlene Mindestbeholdedauer (in Jahren)**



1 Jahr

5 Jahre

15 Jahre

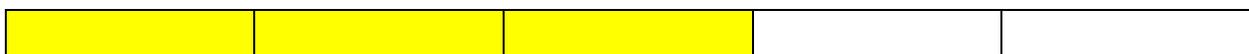
- **Erfahrung des Anlegers**



Unerfahrener Anleger

Erfahrener Anleger

- **Risikotoleranz des Anlegers**



Konservativ

Ertragsorientiert

Wachstumsorientiert

Risikofreudig

3. Wirtschaftliche Informationen

3.1. Geltende Steuervorschriften für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Der Immobilienfonds selbst unterliegt keinen Steuern auf Vermögen und Ertrag in Österreich.

Der Jahresgewinn des Immobilienfonds (Bewirtschaftungsgewinn, 80% des Aufwertungsgewinnes Liquiditätsgewinn) unterliegt, nach Verrechnung der dazugehörigen Kosten, in Österreich grundsätzlich einem automatischen KEST-Abzug in Höhe von 25%. Mit dem KEST-Abzug ist die Einkommensteuer abgegolten (Endbesteuerung).

Hinsichtlich vom Fonds gehaltener ausländischer Immobilien gelangen für Zwecke der Einkommensteuer die von Österreich abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen zur Anwendung.

Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Behandlung für den privaten und betrieblichen Anleger ist im Vollständigen Prospekt enthalten. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht.

Die Erbschafts- und Schenkungssteuer wird für unentgeltliche Erwerbe nach dem 31.7.2008 nicht mehr erhoben.

Die Anteile am REAL INVEST Europe sind für die Wertpapierdeckung nach § 14 EStG sowie für die KMU-Förderung nach § 10 EStG geeignet.

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

Ausland/Steuerausländer:

Die steuerliche Behandlung der Gewinne aus dem Immobilienfonds beim jeweiligen Anleger bei Vertrieb der Anteile im Ausland bzw. beim Vertrieb an Steuerausländer im Inland richtet sich nach der jeweiligen nationalen Gesetzgebung. Wir empfehlen die Beiziehung eines Steuerexperten.

3.2. Ein- und Ausstiegsprovisionen

Kosten, die dem Anteilinhaber direkt bei der Ausgabe oder Rücknahme des Anteilscheines angelastet werden.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt bis zu 5 % des Anteilswertes.

3.3. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, wobei danach zu unterscheiden ist, welche vom Anteilinhaber zu entrichten sind und welche aus dem Sondervermögen des Immobilienfonds zu zahlen sind.

3.3.1. Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gelten folgende Begriffsbestimmungen:

Fee-Sharing Agreements: Vereinbarungen, wonach die Vergütung, die eine Partei – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen eines Immobilienfonds bezieht, mit einer anderen Partei geteilt wird und als deren Resultat diese andere Partei Kosten vergütet erhält, die normalerweise – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen des Immobilienfonds bezahlt würden.

Soft Commissions: jede Art von wirtschaftlichem Vorteil – ausgenommen Clearing und Execution Services – den eine Kapitalanlagegesellschaft in Verbindung mit der Zahlung von Kommissionen auf Transaktionen, die Wertpapiere des Fondsportfolios involvieren, erhält.

Total Expense Ratio (TER): gibt das Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds zum durchschnittlichen Gesamtvermögen des Immobilienfonds wieder. Sie wird zumindest einmal jährlich auf Basis der Daten aus dem geprüften Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds ex post berechnet.

3.3.2. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, die aus dem Fondsvermögen heraus bezahlt werden

Total Expense Ratio (TER): 1,45 %¹

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, ausgenommen sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Belastung sowie der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen. Die TER ist anhand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichts zu berechnen. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den Bestimmungen in Anlage 1.

Kosten, die mit einem bestimmten Prozentsatz im Verhältnis zum Wert des Fondsvermögens verrechnet werden:

Verwaltungsgebühr der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien 1,5 %
Aufwendungen für die Depotbank: 0,1 %

Kosten, die nicht in der TER enthalten sind, inklusive der Transaktionskosten:

Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien
für Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im
Zusammenhang mit Immobilien, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis bis zu 2 %
für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen,
von den Anschaffungskosten bis zu 2 %

¹ TER zum 30.06.2008, die aktuelle TER ist unter www.realinvest.at abrufbar.

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

Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten und Fremdmanagementleistungen.

3.3.3. Sonstige Provisionen und Gebühren, die vom Anteilinhaber zu entrichten sind

Dem Anleger werden für die Verwahrung der Anteile von der depotführenden Stelle Depotgebühren verrechnet. Über diese Gebühren gibt der Wertpapierberater der depotführenden Stelle Auskunft.

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.

4.2. Art und Weise der Veräußerung der Anteile

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Vorlage der Anteilscheine oder durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank UniCredit Bank Austria AG verlangen. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien 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 Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend (bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines) 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.

Der REAL INVEST Europe kann grundsätzlich auch über einen Fondssparplan erworben werden.

4.3. Häufigkeit und Ort sowie Art und Weise der Veröffentlichung bzw. Zurverfügungstellung der Anteilspreise

Veröffentlichung der Ausgabe und Rücknahmepreise

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsetäglich von der Depotbank ermittelt und in der „Investmentfondsbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse“, in den Tageszeitungen „Die Presse“ und „Der Standard“ sowie unter www.realinvest.at veröffentlicht.

5. Zusätzliche Informationen

5.1. Hinweis darauf, dass auf Anfrage der Vollständige Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte kostenlos vor und nach Vertragsabschluss angefordert werden können.

Der Vereinfachte Prospekt enthält in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Nähere Informationen beinhaltet der Vollständige Prospekt. Dem interessierten Anleger ist der Vereinfachte Prospekt in der jeweils geltenden Fassung vor Vertragsabschluss kostenlos anzubieten bzw. nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

Zudem wird dem interessierten Anleger der zurzeit gültige Vollständige Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen vor und nach Vertragsabschluss kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Vollständige Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die hier angeführten Verkaufsprospekte und Berichte stehen dem interessierten Anleger auch unter www.realinvest.at zur Verfügung.

5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde

Finanzmarktaufsicht, Praterstraße 23, 1020 Wien.

5.3. Angabe einer Kontaktstelle (Person/Abteilung; Zeiten usw.), bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien

Telefon: +43 (0)1 33171 DW 9000

Fax: +43 (0)1 33171 DW 9099

E-Mail: service@realinvest.at

Internet: <http://www.realinvest.at>

5.4. Die KAG hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert:

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH hat keine Tätigkeiten an Dritte delegiert.

5.5. Veröffentlichungsdatum des Verkaufsprospektes

01.04.2009

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

Total Expense Ratio (TER)

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 z.B., soweit zulässig, Flat Fees, Asset-based, Transaction-based,...), wie z.B.:
- Verwaltungsgebühr inkl. performanceabhängige Gebühr
 - Administrationskosten
 - Depotbankgebühren
 - Prüfungskosten
 - Rechtsanwaltskosten
 - Vertriebskosten oder Rücknahmekosten, soweit dem Immobilienfonds angelastet
 - Registrierungs-, Aufsichts- und ähnliche Gebühren
 - etwaige zusätzliche Vergütungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder sonstige Dritte) aufgrund bestimmter Fee-Sharing Agreements (siehe Punkt 3. unten)
- 1.3. 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 Veranlagungen
 - Kreditzinsen
 - Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
 - Ausgabe-/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren;
 - Soft Commissions (siehe Punkt 3. unten)
 - Transaktionskosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften

2. Berechnungsmethode:

Die Total Expense Ratio (TER) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{TER} = \frac{\text{Gesamtkosten} \cdot 100}{\text{durchschnittliches Fondsvermögen}}$$

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.

Daher gilt:

a) Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements betreffend Transaktionskosten oder aufgrund einer Vereinbarung mit anderen Verwaltungsgesellschaften erfolgen, sollten (für den Fall, dass sie nicht schon in der zusammengesetzten (synthetischen) TER enthalten sind oder über andere, dem Immobilienfonds bereits angelastete und damit direkt in der TER enthaltene Kosten einbezogen wurden) auf jeden Fall in der TER berücksichtigt werden;

b) Nicht berücksichtigt werden sollten demgegenüber Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements mit einem Immobilienfonds erfolgen.

4. Performance Fees:

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

5. Veranlagungen in Kapitalanlagefonds:

Bei der Veranlagung von mehr als 10% des NAV in andere Fondsanteilscheine, für die eine TER entsprechend den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung, berechnet wird, muss eine „synthetische TER“ der jeweiligen Veranlagung entsprechend berechnet werden.

Die synthetische TER entspricht dem Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds, ausgedrückt durch seine TER, sowie aller Kosten, die dem Immobilienfonds durch die Zielfonds angelastet werden, ausgedrückt durch die TER der Zielfonds, gewichtet nach dem Anteil der Veranlagung und geteilt durch das durchschnittliche Gesamtvermögen des Immobilienfonds.

Ausgabe- und Rücknahmeaufschläge der Zielfonds müssen in die TER einberechnet werden, dies ist ausdrücklich anzugeben.

Wenn einer der Zielfonds keine TER gemäß den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet, dann hat die Offenlegung der Kosten in folgender Weise zu erfolgen:

a. Es ist darauf hinzuweisen, dass für diesen Teil der Anlage keine synthetische TER ermittelt werden kann;

b. Die maximale prozentuale Verwaltungsgebühr dieses Zielfonds muss angegeben werden;

c. Für die insgesamt erwarteten Kosten ist ein zusammengesetzter (synthetischer) Wert anzugeben.

Zu diesem Zweck wird eine synthetische TER errechnet, die – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die TER aller Zielfonds, für die die TER nach dieser Anlage ermittelt wird, einschließt, und werden für jeden der anderen Zielfonds die Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge plus eine möglichst genaue Bewertung der Obergrenze der für die TER in Frage kommenden Kosten hinzugerechnet. Dies sollte – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die maximale beziehungsweise zuletzt verrechnete Verwaltungsgebühr und die aktuellste für diesen Kapitalanlagefonds vorliegende performanceabhängige Verwaltungsgebühr einschließen.