

# **Vereinfachter Prospekt**

**für den**

**Immobilienfonds**

**REAL INVEST Austria**

**mündelsicherer Immobilienfonds**

Der REAL INVEST Austria ist ein treuhändig gehaltener Immobilienfonds gem. § 1 österreichischem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG idgF.).

ISIN: AT0000**634357** (A)

ISIN: AT0000**634365** (T)

ISIN: AT0000**A05RD2** (VTI)

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

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

## 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.	Angaben über externe Beratungsfirmen.....	3
1.4.	Depotbank .....	3
1.5.	Abschlussprüfer .....	3
1.6.	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 .....	5
2.3.	Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds und ein Warnhinweis, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Wertentwicklung ist .....	7
2.3.1.	Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds .....	7
2.3.2.	Warnhinweis .....	7
2.4.	Profil des typischen Anlegers, für den der Immobilienfonds konzipiert ist .....	8
3.	Wirtschaftliche Informationen .....	8
3.1.	Geltende Steuervorschriften für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger .....	8
3.2.	Ein- und Ausstiegsprovisionen .....	9
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. ....	9
3.3.1.	Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gelten folgende Begriffsbestimmungen: .....	9
3.3.2.	Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, die aus dem Fondsvermögen heraus bezahlt werden .....	10
3.3.3.	Sonstige Provisionen und Gebühren, die vom Anteilinhaber zu entrichten sind.....	10
4.	Den Handel betreffende Informationen .....	10
4.1.	Art und Weise des Erwerbs der Anteile.....	10
4.2.	Art und Weise der Veräußerung der Anteile.....	11
4.3.	Häufigkeit und Ort sowie Art und Weise der Veröffentlichung bzw. Zurverfügungstellung der Anteilspreise .....	11
5.	Zusätzliche Informationen.....	11
5.1.	Hinweis darauf, dass auf Anfrage der Vollständige Prospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG sowie die Jahres- und Halbjahresberichte kostenlos vor und nach Vertragsabschluss angefordert werden können. ....	11
5.2.	Zuständige Aufsichtsbehörde .....	11
5.3.	Angabe einer Kontaktstelle, bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können .....	12
5.4.	Veröffentlichungsdatum des Verkaufsprospektes inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG.....	12

Anlage I Total Expense Ratio (TER)

Anlage II Mietzinsausfallrate

## **1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds**

### **1.1. Datum der Gründung des Fonds**

Die Gründung des REAL INVEST Austria erfolgte mit 1.12.2003 (Datum der ersten Rechenwertermittlung). Der REAL INVEST Austria wurde am 21.11.2003 auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

### **1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

Der REAL INVEST Austria wird von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien verwaltet. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH hat folgende Tätigkeit im Sinne des § 18 AIFMG an Dritte delegiert: Bewertung der Vermögenswerte gem. § 29 ImmoInvFG.

### **1.3. Angaben über externe Beratungsfirmen**

Zu Lasten des Fondsvermögens werden externe Berater für folgende Leistungen herangezogen:

- a) Unterstützung bei der Umsetzung von Immobilientransaktionen/Transaktionen von Anteilen an Grundstücksgesellschaften, einschließlich Due Diligence;
- b) Unterstützung bei der Umsetzung von Projektentwicklungen, Bauprojekten sowie Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Refurbishmentmaßnahmen;
- c) Rechts- und Steuerangelegenheiten das Fondsvermögen betreffend.

Darüber hinaus werden zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beraterfirmen oder Anlageberater nicht in Anspruch genommen.

### **1.4. Depotbank**

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

### **1.5. Abschlussprüfer**

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

### **1.6. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe**

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

## **2. Anlageinformationen**

### **2.1. Kurzdefinitionen des Anlageziels / der Anlageziele des Immobilienfonds**

Der REAL INVEST Austria ist ein Immobilienfonds, der darauf ausgerichtet ist, in allen Asset Klassen 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**

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, Senioren-residenzen, Pflegeeinrichtungen sowie Kranken-behandlungs- 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, Dienstleistungs-unternehmen, 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.

## 2.2.2. Kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds

### 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 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.“

- 1) Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds.
- 2) Das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko).
- 3) Das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da die Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert (Erfüllungsrisiko).
- 4) Das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko).
- 5) Das Risiko von Leerständen bei Immobilien.
- 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 für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände eine andere Wertentwicklung erfahren können, als im Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war (Performancerisiko).
- 9) Das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Markttrisiko).
- 10) Das Inflationsrisiko.
- 11) 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).
- 12) Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften.
- 13) Das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder einer Sub-Depotbank (Verwahrrisiko).

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in den REAL INVEST Austria verbundenen Risiken sowie Gegenmaßnahmen sind im Vollständigen Prospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG enthalten.

Hinweis: Der Wert der Anteilscheine des REAL INVEST Austria kann gegenüber dem Ausgabepreis steigen, aber auch fallen. 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.

### **Mietzinsausfallrate <sup>1</sup>:**

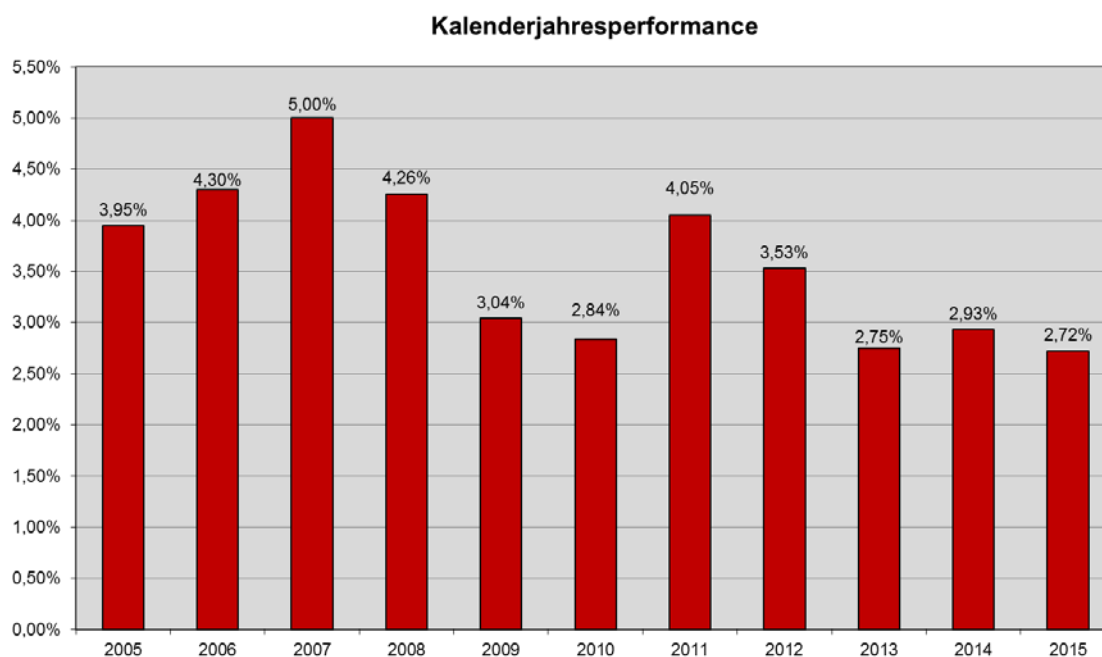
Die Mietzinsausfallrate beträgt im Rechnungsjahr 2014/2015:..... **9,59 %**  
 (Die Berechnung der Mietzinsausfallrate erfolgt gemäß den Bestimmungen in Anlage II).

---

<sup>1</sup> Insoweit bei Objektankäufen für noch nicht vermietete Flächen noch keine Kaufpreiszahlung erfolgte, wurden diese Flächen bei der Ermittlung der Mietzinsausfallrate nicht berücksichtigt. Objekte, welche sich erst im Zustand der Errichtung befinden, sind ebenfalls nicht berücksichtigt.

## 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 <sup>1</sup>



Quelle: Pioneer Investments Austria GmbH

Performancehinweis: Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabeaufschläge sind in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen.

#### Durchschnittliche Kalenderjahresperformance (Stichtag 30.12.2015):

% p.a.	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
REAL INVEST Austria	2,80 %	3,19 %	3,54

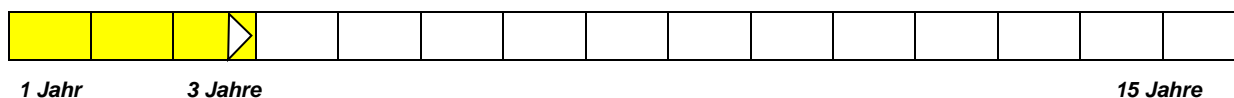
### 2.3.2. Warnhinweis

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

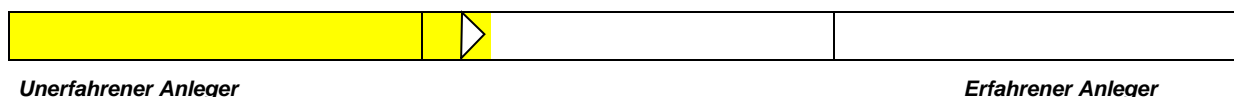
<sup>1</sup> Die Ermittlung der Jahresperformance erfolgt abweichend zum Rechnungsjahr des Immobilienfonds (1.10.-30.09.) auf Basis Kalenderjahr.

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

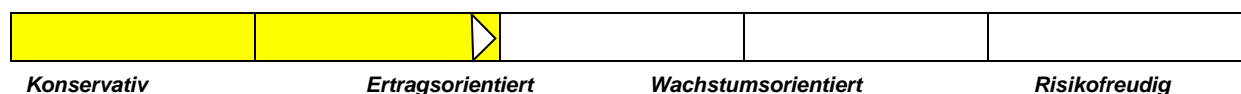
- Empfohlene Mindestbeholdedauer (in Jahren)



- Erfahrung des Anlegers



- Risikotoleranz des Anlegers



## 3. Wirtschaftliche Informationen

### 3.1. Geltende Steuervorschriften für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die nachfolgenden Ausführungen stellen nur einen groben Überblick für den Privatanleger dar und gehen von der aktuellen Rechtslage aus. Eine detailliertere Darstellung für den Privatanleger wie auch für andere Anlegergruppen (betriebliche Anleger, Privatstiftungen, juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen und Steuerausländer) enthält der vollständige Verkaufsprospekt. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Detail- und Spezialfragen sollten mit einem Steuerberater abgeklärt werden.

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

Mit dem Abzug von Kapitalertragsteuer (kurz: KESt) durch die **inländische** depotführende Bank ist der Privatanleger automatisch endbesteuert und 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. April 2012 kann er eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung). Grundsätzlich erfolgt ab 2013 der Verlustausgleich automatisch durch die inländische depotführende Bank.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer **ausländischen** depotführenden Bank, muss er – mangels Abfuhr von inländischer KESt - eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

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

- Bewirtschaftungsgewinne
- 80 % der Aufwertungsgewinne
- Wertpapier und Liquiditätsgewinne
- Gewinnausschüttungen von Grundstücksgesellschaften, soweit die ausgeschütteten Gewinne nicht schon unmittelbar den Anlegern zugerechnet wurden.

Die auf die steuerpflichtigen Einkünfte entfallende KESt wird innerhalb von vier Monaten nach Ende des Rechnungsjahres des Fonds ausbezahlt. Mit der KESt-Abfuhrung an die



Finanzverwaltung gelten die Einkünfte als ausgeschüttet (sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge – kurz: ag Erträge).

Der Verkauf von Anteilscheinen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden (Altanteile) ist bei Privatpersonen ab 1.1.2012 steuerfrei. Die Spekulationsfrist ist für Veräußerungen ab 1.1.2012 abgelaufen.

Anteilscheine, die ab dem 1.1.2011 erworben werden (Neuanteile), unterliegen - unabhängig von der Behaltdauer – bei Verkauf ab 1.10.2011 immer der sogenannten Vermögenszuwachssteuer. 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). Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auch für den Wertzuwachs automatisch KESt abgezogen und der Anleger ist endbesteuert. Ohne inländisches depotführendes Kreditinstitut muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen. Werden die Anteile vor dem 1.4.2012 veräußert, liegt immer ein Spekulationsgeschäft vor. Ein allfälliger Gewinn unterliegt nicht dem KESt-Abzug, sondern dem progressiven Einkommensteuertarif und muss in die Steuererklärung aufgenommen werden.

### **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 beträgt bis zu 3 % des Anteilswertes.

Hinweis: Darüber hinaus können im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen Kosten anfallen, welche von der KAG für Immobilien nicht beeinflusst werden.

### **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.

Es bestehen keine Fee-Sharing Agreements, die KAG für Immobilien erhält keine Soft Commissions.

**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):** ..... **1,05 %<sup>1</sup>**

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 I. Die aktuellste TER bzw. die TER früherer Geschäftsjahre ist auf der Internetseite der KAG für Immobilien unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) abrufbar.

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

Verwaltungsgebühr der KAG für Immobilien (p.a.): ..... 0,9 %  
Aufwendungen für die Depotbank (p.a.): ..... 0,1 %

Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch Vertriebskosten ab.

Kosten, die mit einem bestimmten Prozentsatz im Verhältnis zum Immobilienpreis verrechnet werden:

Vergütung der KAG für Immobilien für Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Immobilien, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis bis zu 1 %

für Dienstleistungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen von den Anschaffungskosten ..... bis zu 2 %

Die Transaktionskosten und die Anschaffungsnebenkosten sind nicht in der TER enthalten. Zu den Anschaffungsnebenkosten gehören insbesondere: Due Diligence Kosten, Maklerprovisionen, Sachverständigenkosten, Beraterkosten, Gebühren- und Verkehrssteuern. Nachdem allerdings bei einzelnen Transaktionen keine gesonderte Kostenschlüsselung erfolgt, würde ein Ausweis der Kosten ein unvollständiges Bild ergeben.

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

### 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 Erwerbs der Anteile

Die Ausgabe erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten. 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 1.6. angeführten Zahl- und Vertriebsstellen zum errechneten Preis erworben

---

<sup>1</sup> TER zum 30.9.2015

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

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

**Zu den Beschränkungen des Vertriebs von Anteilsscheinen an amerikanische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Vollständigen Prospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG.**

#### **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 KAG für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteiles entspricht, für 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 Austria kann grundsätzlich auch über einen Fondssparplan erworben werden.

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

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

### **5. Zusätzliche Informationen**

#### **5.1. Hinweis darauf, dass auf Anfrage der Vollständige Prospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG 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 inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG. Dem interessierten Anleger ist der Vereinfachte Prospekt in der jeweils geltenden Fassung vor Vertragsabschluss kostenlos anzubieten.

Zudem werden dem interessierten Anleger der zurzeit gültige Vollständige Verkaufsprospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen vor und nach Vertragsabschluss kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Vollständige Verkaufsprospekt inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG 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](http://www.realinvest.at) zur Verfügung.

#### **5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde**

Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien.

### 5.3. Angabe einer Kontaktstelle, 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](mailto:service@realinvest.at)

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

### 5.4. Veröffentlichungsdatum des Verkaufsprospektes inkl. Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG

Erstverlautbarung des Verkaufsprospektes 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  | 16. Änderung verlautbart am 01.03.2015 |
| 7. Änderung verlautbart am 01.09.2010  | 17. Änderung verlautbart am 02.06.2015 |
| 8. Änderung verlautbart am 27.10.2010  | 18. Änderung verlautbart am 12.01.2016 |
| 9. Änderung verlautbart am 11.03.2011  |  |
| 10. Änderung verlautbart am 06.09.2011 |  |

Erstverlautbarung des Vereinfachten Verkaufsprospektes am 10.02.2007 durch Veröffentlichung auf der Homepage der KAG für Immobilien.

- |  |  |
|--|--|
| 1. Änderung verlautbart am 04.07.2007  | 11. Änderung verlautbart am 30.01.2013 |
| 2. Änderung verlautbart am 28.01.2009  | 12. Änderung verlautbart am 05.04.2013 |
| 3. Änderung verlautbart am 20.01.2010  | 13. Änderung verlautbart am 10.01.2014 |
| 4. Änderung verlautbart am 05.03.2010  | 14. Änderung verlautbart am 22.01.2015 |
| 5. Änderung verlautbart am 01.09.2010  | 15. Änderung verlautbart am 01.03.2015 |
| 6. Änderung verlautbart am 31.01.2011  | 16. Änderung verlautbart am 02.06.2015 |
| 7. Änderung verlautbart am 11.03.2011  | 17. Änderung verlautbart am 12.01.2016 |
| 8. Änderung verlautbart am 06.09.2011  |  |
| 9. Änderung verlautbart am 20.01.2012  |  |
| 10. Änderung verlautbart am 17.09.2012 |  |

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Harald Kopertz

11. Jänner 2016

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

## Anlage I

### 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:

- 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 KAG 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 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 KAG 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 KAG 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 KAG 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 Zielfonds:

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, oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden ist, 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, oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden ist, 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.

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

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

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

## **Anlage II**

### **Mietzinsausfallrate**

Die Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{Mietzinsausfallrate \%} = \text{Mietzinsausfälle} * 100 / \text{Soll-Nettomietzinsen}$$

Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (bewertet zum letztbezahlten Mietzins) auf Mietzinsen, sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen.

Die veröffentlichte Mietzinsausfallrate soll der/den Perioden entsprechen, für welche die TER veröffentlicht wird.

Mietzinsausfallrate siehe vorne Punkt 2.2.2.