

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

VERKAUFSPROSPEKT

**für den
mündelsicheren Immobilienfonds**

REAL INVEST AUSTRIA

Dieser Verkaufsprospekt wurde entsprechend den Fondsbestimmungen und den Bestimmungen des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes 2003 zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl I Nr 134/2006 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung erstellt.

Dem interessierten Anleger werden der Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung gestellt.

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

Erstverlautbarung am 20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

1. Änderung: verlautbart am 05.02.2004 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung
2. Änderung: verlautbart am 09.02.2007 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH unter www.realinvest.at.
3. Änderung: verlautbart am 02.07.2007 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH unter www.realinvest.at.

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

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

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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	4
ABSCHNITT I	7
ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN	7
1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung.....	7
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds.....	7
3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates.....	7
4. Höhe des Stammkapitals der Gesellschaft.....	7
5. Geschäftsjahr.....	7
6. Angaben der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können.....	7
ABSCHNITT II	8
ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS	8
1. Bezeichnung des Immobilienfonds	8
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds	8
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen, sowie die nach ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind	8
4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines	8
Steuerliche Behandlung der Anteilinhaber.....	8
Allgemein.....	8
Privatvermögen.....	9
Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile:.....	9
Erbschafts- und Schenkungssteuer.....	9
Betriebsvermögen.....	10
Betriebsvermögen einer natürlichen Person.....	10
Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile:.....	10
Betriebsvermögen juristischer Personen.....	10
Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile.....	10
Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen.....	10
Privatstiftung.....	10
Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile.....	10
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung	11
6. Name des Bankprüfers	11
7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist	11
8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere:	11
- Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto.....	11
- Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung.....	11
- Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung.....	11
Rechte der Anteilinhaber insbesondere bei Kündigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien	12
- 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.....	12
- Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie.....	12
- Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten.....	12
- Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten.....	12
- Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität	12

9.	Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden.	13
10.	Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile.	13
	Ausgabe von Anteilen	13
	Ausgabeaufschlag.....	14
	Abrechnungstichtag.....	14
11.	Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann.	14
	Rücknahme von Anteilen	14
	Abrechnungstichtag.....	14
12.	Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge.	15
	Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen	15
	Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen	15
	Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug	15
13.	Beschreibung der Anlageziele des Real Invest Austria, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete der Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann.	15
	Anlageziele/Anlagepolitik	16
	Allgemeines.....	16
	Wesentliche Risiken.....	16
	Veräußerung und Belastung von Immobilien.....	18
	Mindestliquidität	19
	Höchstliquidität.....	19
	Kurzfristige Kreditaufnahme.....	19
	Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik	20
14.	Bewertungsgrundsätze	20
	Immobilien	20
	Wertpapiere und Bankguthaben	21
15.	Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabe- und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:	21
	- Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise	21
	- Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbunden Kosten	21
	- Angaben von Art, Ort, Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise	21
	Ausgabeaufschlag.....	22
	Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise.....	22
	Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise	22
	Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile	22
16.	Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.	22
	Verwaltungskosten.....	22
	Sonstige Kosten	22
17.	Externe Beratungsfirmen und Anlageberater	23
ABSCHNITT III		24
ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK		24
1.	Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt	24
2.	Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien	24
3.	Haupttätigkeit der Depotbank	25

ANHANG	26
1. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds	26
2. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates	26
3. Angaben der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können.	26
4. Zahl- und Einreichstelle	26
5. Fondsbestimmungen, Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und organisierten Märkten	26

ABSCHNITT I

ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

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

Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, Tel. ++43/1/33171-0, www.realinvest.at.

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

Die Bank Austria 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.

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

siehe Anhang

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

siehe Anhang

- 4. Höhe des Stammkapitals der Gesellschaft**

EUR 5.000.000,--

- 5. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

siehe Anhang

ABSCHNITT II

ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

1. Bezeichnung des Immobilienfonds

Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

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

2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

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

Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

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

Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte können bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenfrei den Anlegern zugeleitet. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtstraße 13, A 1030-Wien zu erhalten sowie auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (www.realinvest.at) downloadbar.

4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines

Steuerliche Behandlung der Anteilinhaber

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

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

Allgemein

Der ausschüttungsfähige Jahresgewinn des Immobilienfonds setzt sich zusammen aus:

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

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

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

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

Privatvermögen

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

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

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

Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile:

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

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Erwerbe von Todes wegen von Immobilienfondsanteilen unterliegen der Erbschaftsteuer, da diese mit Kapitalertragsteuer nicht als abgegolten gilt. Die Immobilienfondsanteile sind in der Erbschaftsteuererklärung mit dem Rückkaufswert anzusetzen, wobei die Immobilien mit dem Verkehrswert anzusetzen sind. Der Rückkaufswert ist um den Wert des erbschaftsteuerbefreiten Vermögens im Immobilienfonds, wie Bankguthaben, Spareinlagen, Forderungswertpapiere, zu kürzen. Maßgeblich für die Steuerbemessung im Falle einer Erbschaft ist damit ein verminderter Rückkaufswert.

Bei der Schenkung von Immobilienfondsanteilen kommt es zu dieser Kürzung nicht, sodass hier der gesamte Rückkaufswert der Anteile die Schenkungssteuerbemessungsgrundlage bildet.

Betriebsvermögen

Betriebsvermögen einer natürlichen Person

Werden Immobilienfondsanteile im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, also im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft, werden die ausgeschütteten und die ausschüttungsgleichen Erträge wie bei der Privatperson mit 25 % Kapitalertragsteuer besteuert. Für Anteile in einem ausländischen Depot kommt auch hier der Sondersteuersatz von 25 % zur Anwendung.

Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile:

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

Betriebsvermögen juristischer Personen

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

Steuerpflicht bei Veräußerung der Fondsanteile

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

Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen

Soweit Körperschaften (z.B. Vereine) Ausschüttungen sowie ausschüttungsgleiche Erträge beziehen, gilt die Körperschaftssteuer für derartige Kapitalerträge durch den Steuerabzug als abgegolten.

Privatstiftung

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

Spekulationsfrist bei Veräußerung der Fondsanteile

Veräußert die Stiftung Immobilienfondsanteile innerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums unterliegt der gesamte Rechenwertzuwachs der Körperschaftsteuer, wobei bereits besteuerte

ausschüttungsgleiche Erträge in Abzug zu bringen sind. Außerhalb der Spekulationsfrist sind die Rechenwertzuwächse der Immobilienfonds steuerfrei.

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

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmInvFG erfolgt binnen vier Monate nach Ende des Rechnungsjahres.

6. Name des Bankprüfers

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Renngasse 1 / Freyung, 1013 Wien

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

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

a) durch Kündigung

- unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten
- mit sofortiger Wirkung, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet

b) durch folgende Maßnahmen unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist

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

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

- **Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto**
- **Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung**
- **Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung**

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

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

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

Jeder Erwerber eines Anteilscheines erwirbt in der Höhe der darin verbrieften Anteile (oder seines Anteiles) eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

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

Die Anteilscheine lauten auf Inhaber.

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

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

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

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

- Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten

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

- Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten

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

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

- Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Es wird eine Vorschaurechnung erstellt, welche jeweils an neue Umstände und Erkenntnisse angepasst (rollierende Planung) und im Rechenschaftsbericht und im Halbjahresbericht

dargestellt wird, wobei Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorschaurechnung nicht gefährden.

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

Für die Darstellung der Vorschaurechnung 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.

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragserwartung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Grundbesitz liegen, sind z.B. Leerstände, 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 Vorschaudaten sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

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

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

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

Ausgabe von Anteilen

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

Ausgabeaufschlag

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

Abrechnungstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages zuzüglich des Ausgabeaufschlages (Abrechnungstichtag). Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Erteilung des Kaufauftrages.

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

Rücknahme von Anteilen

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

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

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

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

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

Abrechnungstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages. Die Wertstellung für die Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Erteilung des Verkaufsauftrages.

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

Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) 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.

Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen

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.

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.

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.

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

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

Anlageziele/Anlagepolitik

Bei der Auswahl der Anlagewerte des Real Invest Austria sind die Sicherheit und Wertstabilität der Veranlagung sowie die Nachhaltigkeit der Erträge die Prämissen der Anlagestrategie. Da die Wert- und Ertragsentwicklung überwiegend aus den im Fonds befindlichen Immobilien resultiert, ist die Auswahl der Immobilien für die Erfüllung dieser Vorgaben ausschlaggebend.

Der Real Invest Austria investiert in Ertragsliegenschaften in österreichischen städtischen Ballungszentren, wobei eine Schwerpunktsetzung auf Immobilien im Infrastrukturbereich sowie auf Wohnflächen erfolgt. Neben diesen Investitionsschwerpunkten investiert der Real Invest Austria noch in Büroflächen sowie in Nahversorgungseinrichtungen. Der Real Invest Austria ist mündelsicher im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Eine stetige Diversifikation des Portfolios durch eine entsprechende Veranlagung in weitere Liegenschaften ist erklärtes Ziel der Anlagestrategie.

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

Allgemeines

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

Wesentliche Risiken

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

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 aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien am Markt beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Immobilienmärkte verändern sich die Verkehrswerte der Immobilien, die sich somit direkt auf den Wert des Immobilienfonds auswirken.

Abgesehen von diesen wirtschaftlichen Einflüssen, können Immobilien wirtschaftlich aber auch dadurch entwertet werden, wenn Standorte von Elementarereignissen sowie Kriegs- oder Terrorakten betroffen sind und der Immobilienmarkt der betroffenen Region nachhaltig beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

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

Trotz Bonitätsprüfung der Mieter vor Erwerb einer Immobilie bzw. bei Vermietung, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mieter während der Laufzeit eines Mietvertrages verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder Mietforderungen gänzlich uneinbringlich werden.

e) das Risiko von Leerständen

Da Mietverträge von Mietern unter Einhaltung bestimmter Fristen, zu bestimmten Zeitpunkten oder nach Ablauf möglicher Kündigungsverzichte gekündigt werden können, kann es zu Leerstellungen kommen. Wenn eine betroffene Mietfläche nicht übergangslos wieder vermietet werden kann, kommt es bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen sowie können vom Eigentümer zu tragende Kosten anfallen (zB Betriebskosten).

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

Risiko beim Immobilienvermögen

Immobilien sind grundsätzlich nicht täglich veräußerbar, ein Verkauf von Immobilien ist in der Regel ein längerfristiger Prozess. Insbesondere soll im Anlegerinteresse ein bestmöglicher Preis erzielt werden. Dieser Verkaufsprozess kann daher zu Verzögerungen führen.

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

Gleichwohl kann sich bei einzelnen Wertpapieren in bestimmten Phasen oder in bestimmten Börsensegmenten das Problem ergeben, diese zum gewünschten Zeitpunkt zu veräußern. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen. Daneben werden Wertpapiere aus Neuemissionen erworben, deren Emissionsbedingungen die Verpflichtung enthalten, die Zulassung zur amtlichen Notierung an einer Börse oder an einem organisierten Markt zu beantragen, sofern ihre Zulassung spätestens vor Ablauf eines Jahres nach der Emission erlangt wird. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf Wertpapiere erwerben, die an

einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

g) das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen (Verwahrisiko)

h) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko)

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

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

j) das Performancerisiko, sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind (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.

k) die Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber (Garantierisiko)

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

l) das Inflationsrisiko

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

m) Das Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften

Der Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds kann durch wie z.B. politische Entwicklungen, Änderung von Regierungspolitik, Besteuerung, und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden.

Veräußerung und Belastung von Immobilien

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Verkaufsprospektes sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 15 der Fondsbestimmungen bzw. Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

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

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sind zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist und die Depotbank der Kreditaufnahmen 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 gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit und die Belastbarkeit entsprechend.

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

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

Mindestliquidität

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, in Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheinen mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren oder in Anteile an Kapitalanlagefonds, die ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände anlegen, zu unterhalten.

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

Höchstliquidität

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben, Geldmarktinstrumente, Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheinen mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren sowie Anteile an Kapitalanlagefonds, die ausschließlich in die vorgenannten Vermögensgegenstände anlegen bis zu einer Höhe von maximal 49 vH des Fondsvermögens und bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutionsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Bis zu einer Höhe von 5 vH des Fondsvermögens dürfen auch Wertpapiere, 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, gehalten werden, sofern sie als mündelsicher im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gelten.

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

Kurzfristige Kreditaufnahme

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

Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik

Für einen Immobilienfonds dürfen Derivate zu Absicherungszwecken und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 eingesetzt werden.

Derivative

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, dürfen erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 der Fondsbestimmungen oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

OTC-Derivate

Abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, dürfen eingesetzt werden, sofern:

1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 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.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

14. Bewertungsgrundsätze

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 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

Für die Bewertung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG 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.

Für den Real Invest Austria besteht ein Sachverständigenpool aus derzeit 8 allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilienwesen, welche Mitglied beim "Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen" sind. Die Auswahl der Sachverständigen erfolgt nach vorheriger interner Gremiengenehmigung einerseits nach dem Rotationsprinzip, andererseits auch je nach Lage der zu bewertenden Liegenschaft nach geografischen Aspekten.

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

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

Die Sachverständigen haben ihre Bewertungen unabhängig voneinander durchzuführen.

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

Grundstücks-Gesellschaften

Die in Grundstücks-Gesellschaften ausgewiesenen Grundstücke sind mit dem Wert anzusetzen, der von den Sachverständigen 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.

Wertpapiere und Bankguthaben

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekannten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt.

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

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

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

- 15. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabe- und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:**
- **Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise**
 - **Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten**
 - **Angaben von Art, Ort, Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise**

Ausgabeaufschlag

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

Hinweis:

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

Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Ausgabepreis wird auf den nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis, der dem Anteilswert entspricht, wird auf den nächsten Cent abgerundet.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Wert eines Anteiles, der Ausgabe- und der Rücknahmepreis wird täglich von der Depotbank ermittelt und in der „Investmentbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse“ veröffentlicht.

Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen.

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

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

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

Verwaltungskosten

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

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

Sonstige Kosten

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

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

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

Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

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

17. Externe Beratungsfirmen und Anlageberater

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung werden zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen und Anlageberatern nicht in Anspruch genommen.

ABSCHNITT III

ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK

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

Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtstraße 13, A 1030-Wien

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

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

Die Depotbank übt eine wesentliche Kontrollfunktion hinsichtlich der Geschäftsgebarung der Kapitalgesellschaft für Immobilien betreffend der Immobilienfonds aus und ist daher als wichtiges Anlegerschutzinstrument zu sehen.

Die Depotbank hat sowohl die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine als auch die Verwahrung der zu einem Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere durchzuführen und die zum Immobilienfonds gehörenden Konten zu führen. Die Depotbank hat den Bestand an Vermögenswerten inklusive der Liquiditätsbestände laufend zu überwachen. Die für die Tätigkeit bei der Depotbank zustehende Vergütung bzw. der Ersatz für ihre Aufwendungen sind dem Immobilienfonds anzulasten.

Der Depotbank obliegt es gemäß § 8 ImmoInvFG, den Gesamtwert des Immobilienfonds zu ermitteln. Gemäß § 7 Abs. 6 ImmoInvFG hat sie den bei Ausgabe von Anteilen empfangenen Gegenwert unverzüglich dem Fondsvermögen zur Verfügung zu stellen.

Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, einen Immobilienfonds zu verwalten, so geht gemäß § 16 Abs. 1 ImmoInvFG die Verwaltung auf die Depotbank über. In diesem speziellen Fall ist die Depotbank auch für die Geschäftsführung des Immobilienfonds zuständig.

Gemäß § 4 Abs. 4 ImmoInvFG darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte oder Anteile an Grundstücksgesellschaften erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen. Die Depotbank hat der beabsichtigten Verfügung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zuzustimmen, wenn diese im Einklang mit dem ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen steht. Die Depotbank hat daher insbesondere zu überprüfen, ob der Kaufpreis einer Immobilien dem von den Sachverständigen ermittelten Wert bzw. dem daraus ermittelten Mittelwert entspricht, ob das Geschäft mit den Veranlagungsvorschriften gemäß § 21 ImmoInvFG, dem Erfordernis einer Mindeststreuung gemäß § 22 ImmoInvFG, und den in den Fondsbestimmungen näher definierten Grundsätzen der Anlagepolitik entspricht. Handelt die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank, ist die Verfügung unwirksam.

Nach § 5 ImmoInvFG ist die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG u.a. nur zulässig, wenn die Depotbank zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Gemäß § 9 ImmoInvFG hat die Depotbank die Verpflichtung, die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hinsichtlich der Eintragung der Zugehörigkeit von Immobilien, Baurechten und Superädifikaten für einen Immobilienfonds sowie der Verfügungsbeschränkungen nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG ins Grundbuch zu überwachen.

Der Depotbank sind weiters Änderungen der Fondsbestimmungen zur Zustimmung vorzulegen. Außerdem ist gemäß § 3 Abs. 2 ImmoInvFG die Zustimmung der Depotbank notwendig, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien beabsichtigt, Fondsvermögen von ihr verwalteter Immobilienfonds im Weg einer übertragenden Übernahme oder einer Neubildung zusammenzulegen.

Als weiter gesetzlich vorgesehene Aufgaben der Depotbank ist die Verpflichtung der Depotbank gemäß § 13 Abs. 5 ImmoInvFG anzuführen, den Rechenschaftsbericht und den Halbjahresbericht in den eigenen Geschäftsräumlichkeiten zur Einsicht aufzulegen.

Bei der Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 ImmoInvFG hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank vorzugehen.

Grundsätzlich obliegt der Depotbank die technische Abwicklung bzw. wirtschaftliche Ausführung der von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien getroffenen Anlageentscheidungen.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

3. Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank ist eine Universalbank nach § 1 BWG.

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

Wien, am 2. Juli 2007

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.

ANHANG

1. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds

Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds
Real Invest Europe, Auflage seit 02.04.2007

2. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates

Geschäftsführer

Dr. Kurt Buchmann
Harald Kopertz

Aufsichtsratsmitglieder

Mag. Reinhard Madlencnik, Vorsitzender
Mag. Manfred Handbüchler, stellvertretender Vorsitzender
Peter Czapek
MMag. Dr. Karl Derfler
Gerhard Dreyer
Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Alois Steiner
Johann Toth

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

Bank Austria Creditanstalt Real Invest GmbH, Alleingesellschafter

4. Zahl- und Einreichstelle

Bank Austria Creditanstalt AG

5. Fondsbestimmungen, Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und organisierten Märkten

Fondsbestimmungen

Real Invest Austria

mündelsicherer Immobilienfonds

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

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

Besondere Fondsbestimmungen

§ 13	Depotbank	5
§ 14	Zahl- und Einreichstellen	5
§ 15	Vermögenswerte in Immobilien	5
§ 16	Risikomischung	6
§ 17	Bankguthaben und Wertpapierveranlagung	6
§ 18	Grundstücks-Gesellschaften	7
§ 19	Derivative	7
§ 19a	OTC-Derivate	7
§ 20	Bewertung	8
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme	8
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme	8
§ 22a	Pensionsgeschäfte	9
§ 22b	Wertpapierleihe	9
§ 23	Grundsätze der Vorschaurechnung	9
§ 24	Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme	9
§ 25	Rechnungsjahr	9
§ 26	Kosten, Ersatz von Aufwendungen	9
§ 27	Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen	10
§ 28	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)	10
§ 29a	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)	10
§ 29b	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)	10

Anhang zu § 19

Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachstehend "Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien" genannt) sowie der Bank Austria Creditanstalt 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 zuletzt geändert durch Bundesgesetz BGBl I Nr. 134/2006 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds

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

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

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

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

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

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

4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6 der Fondsbestimmungen) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

§ 3 Anteilscheine und Sammelurkunden

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.

2. Die Sammelurkunden tragen die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds

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

2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

Hiervon ist eine Darlehensgewährung an eine Grundstücks-Gesellschaft gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18 der Fondsbestimmungen) 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 führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus.

§ 6 Ausgabepreis und Anteilswert

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

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

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

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

Die in § 26 der Fondsbestimmungen 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 aufgerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt.
3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden für jede Anteilscheingattung in der „Investmentfondsbeilage zum Amtlichen Kursblatt der Wiener Börse“ verlautbart.

§ 7 Rücknahme

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

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

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

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

§ 8 Rechnungslegung

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.
2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschau Daten 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 Ertragsanteile

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

§ 10 Veröffentlichung

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen – ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 der Fondsbestimmungen ermittelten Werte – findet § 10 Kapitalmarktgesetz Anwendung. Die Veröffentlichung erfolgt 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.

§ 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 bzw., sofern das Fondsvermögen € 300.000,- bzw. ab 1. Juli 2007 € 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 der Fondsbestimmungen) kündigen.
2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den entsprechenden 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 Bank Austria Creditanstalt AG, Wien.

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

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

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

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

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

§ 15 Vermögenswerte in Immobilien

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

Nachstehende in der Republik Österreich belegene Vermögenswerte:

- 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: städtische Ballungszentren in Österreich, insbesondere in Wien und den Landeshauptstädten;

Immobilienart (Nutzungsart):

- Wohnparks;
- Wohnimmobilien;
- Infrastruktureinrichtungen
(wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung und Verkehr);
- Nahversorgungseinrichtungen
(wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
- Büroimmobilien

Immobilien dürfen nur insoweit erworben werden, als sie zur Anlage von Mündelgeld geeignet sind.

§ 16 Risikomischung

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 der Fondsbestimmungen bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z 1 der Fondsbestimmungen 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;
 2. Geldmarktinstrumente;
 3. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen;
 4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
 5. Wertpapiere, 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 4 zu halten.
3. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

§ 18 Grundstücks-Gesellschaften

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

Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

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

§ 19 Derivative

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

§ 19a OTC-Derivate

1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:
 1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 sowie Beteiligungen gemäß § 23 oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
 2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
 3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.
3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:
 1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut im Sinne des § 2 Z 20 BWG ist, 10 vH des Fondsvermögens,
 2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

§ 20 Bewertung

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

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

2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 der Fondsbestimmungen 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 der Fondsbestimmungen 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 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 der Fondsbestimmungen ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen 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 der Fondsbestimmungen nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

§ 22a Pensionsgeschäfte

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

§ 22b Wertpapierleihe

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere gemäß § 32 ImmoInvFG bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung

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

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

§ 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

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

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

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilwert, abgerundet auf den nächsten Cent.

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. -> ab 1.4.07 0,75 vH

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

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

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. -> aktuell 0,10 vH

Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 (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 auszuführen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

§ 29a 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 auszuführen.

§ 29b 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 Kapitalertragsteuer vorliegen.

Anhang zu § 19

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

http://www.fma.gv.at/cms/site//attachments/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/1_listeger.pdf

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo
2.2	Republik Srpska, BiH ¹ :	Banja Luka
2.3	Kroatien:	Zagreb, Varaždin
2.4	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.5	Serbien und Montenegro:	Belgrad
2.6	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")
2.7.	Bulgarien	Sofia (Bulgarian Stock Exchange)
2.8.	Rumänien	Bukarest (Bucharest Stock Exchange)

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2	Argentinien:	Buenos Aires
3.3	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4	Chile:	Santiago
3.5	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.6	Indien:	Bombay
3.7	Indonesien:	Jakarta
3.8.	Israel:	Tel Aviv
3.9	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.10	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.11	Korea:	Seoul
3.12	Malaysia:	Kuala Lumpur
3.13	Mexiko:	Mexiko City
3.14	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.15	Philippinen:	Manila
3.16	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.17	Südafrika:	Johannesburg
3.18	Taiwan:	Taipei
3.19	Thailand:	Bangkok
3.20	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
3.21	Venezuela:	Caracas

¹ „BiH“ ist die offizielle Abkürzung von „Bosnia i Herzegovina“.

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 Securities Market Association (ISMA), 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, Sydney Futures Exchange Limited
- 5.3 Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4 Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.5 Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.6 Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.7 Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.8 Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.9 Singapur: Singapore International Monetary Exchange
- 5.10 Slowakei: RM-System Slovakia und Bratislava Options Exchange (BOB)
- 5.11 Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.12 Schweiz: EUREX
- 5.13 USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, New York Futures Exchange, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)