

Anlagestrategie

Der REAL INVEST Austria ist ein offener Immobilienfonds gem. Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmobilInvFG) i.V.m. Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG). Der Fonds erfüllt die Vorgaben für mündelsichere Anlagen gemäß § 6 Abs. 7 Immobilieninvestmentfondsgesetz, der die Mündelsicherheit gemäß § 217 Z5 ABGB regelt.

Der REAL INVEST Austria verfolgt eine konservative Investmentpolitik. Der Fonds ist darauf ausgerichtet, einen längerfristig orientierten Ertrag zu erzielen.

Der Investmentfokus liegt überwiegend auf Objekten im Wohn- und Infrastrukturbereich, ergänzt um Liegenschaften, die für Büro, Handel und Gewerbe genutzt werden. Der Fonds investiert ausschließlich in österreichische Immobilien, vorwiegend in Stadtregionen.

Ergänzt wird der Immobilienteil des Fonds durch eine Liquiditätsstrategie. Diese wird zum Beispiel mit Bankguthaben und Investitionen in mündelsichere Wertpapiere österreichischer Emittenten umgesetzt.

Ihre Beraterin bzw. Ihr Berater in der UniCredit Bank Austria AG bzw. der Schoellerbank AG informiert Sie gerne persönlich über alle Details dieses Fonds.

Fondsbasisdaten

ISIN: AT0000634357-ausschüttend
AT0000634365-thesaurierend¹⁾
AT0000A05RD2-vollthesaurierend (Inlandstranche)²⁾

Fondsvermögen³⁾ per 28.11.2025: EUR 2.494,5 Mio.

Immobilienvermögen per 28.11.2025: EUR 2.764,6 Mio.

Rechnungsjahr: 01.10. – 30.09.

1. Rechenwert am 1.12.2003: EUR 10,-

Rechenwert per 28.11.2025: Ausschüttter: EUR 11,83
Thesaurierer: EUR 17,08
Vollthesaurierer: EUR 19,12

Ausschüttung: jährlich, ab Dezember

Ausschüttung für das Rechnungsjahr 2023/2024: EUR 0,2000 (vor KEST) je Anteil, Zahltag 23.1.2025

Gesamtrisikoindikator⁴⁾ lt. Basisinformationsblatt: 1 2 3 4 5 6 7

Empfohlene Mindestveranlagungsdauer: 3 Jahre

Zugelassen in: Österreich

Verwaltungsgesellschaft: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH
Tel. +43 (1) 331 71-0
www.realinvest.at

1) Thesaurierungsanteile: Bei diesen werden alle darauf entfallenden erwirtschafteten Erträge im Immobilienfonds wiederveranlagt. Die Anleger:innen erhalten somit keine laufende jährliche Ausschüttung des Immobilienfonds.

2) Vollthesaurierungsanteile: Diese werden für Devisenausländer:innen aufgelegt. Ein Angebot dieser Immobilienfondsanteile darf ausschließlich in Österreich erfolgen. Bei diesen Anteilen wird am Ende des Geschäftsjahres keine KEST ans Finanzamt abgeführt wie bei Thesaurierungsanteilen, sondern der volle Betrag (inklusive der angefallenen KEST) wird wiederveranlagt.

3) Details zum Fondsvermögen entnehmen Sie dem aktuellen Rechenschaftsbericht.

4) Der Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 3 Jahre halten. Der Gesamtrisikoindikator beruht auf historischen Daten und kann nicht als verlässlicher Indikator für das künftige Risiko- und Ertragsprofil herangezogen werden. Der Gesamtrisikoindikator stellt weder ein Ziel noch eine Garantie dar und kann sich künftig ändern.

Bei der Entscheidung, in den REAL INVEST Austria zu investieren, lesen Sie vor Zeichnung des Fonds den Abschnitt „RISIKEN“ und „WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE“ als auch den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Weitere Einzelheiten zur Anlagepolitik des REAL INVEST Austria finden Sie im Basisinformationsblatt (BIB) und im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.



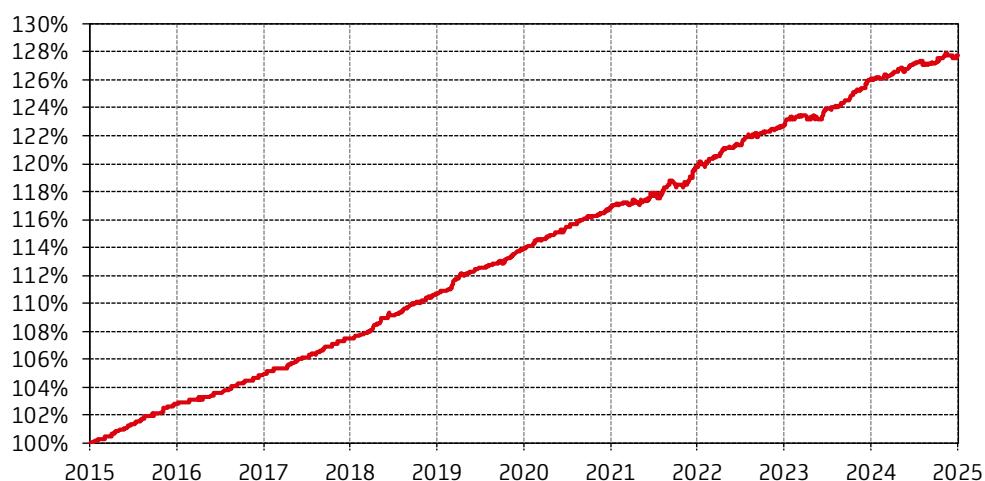
Member of

Performance

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

PERFORMANCE⁵⁾ INDIZIERT

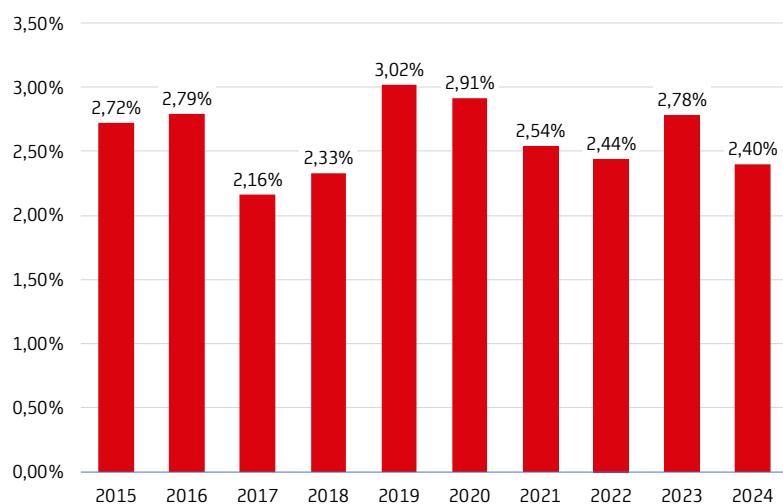
Rechenwerte 30.11.2015 – 28.11.2025 (auf Basis 100 inkl. Reinvestition)



PERFORMANCE⁵⁾ PER 28.11.2025

| Seit Fondsbeginn 1.12.2003 | Lfd. Jahr | 3 Monate | 1 Jahr | 3 Jahre | 5 Jahre | 10 Jahre |
|----------------------------|-----------|----------|--------|-------------|-------------|-------------|
| 3,08 % p.a. | 1,20 % | 0,34 % | 1,28 % | 2,15 % p.a. | 2,31 % p.a. | 2,47 % p.a. |

KALENDERJAHRESPERFORMANCE⁵⁾ (1.1. – 30.12.)

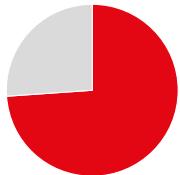


5) Die Performancedaten werden entsprechend der OeKB-Methode und bezogen auf Ausschüttungsanteile berechnet. Berechnung Performance brutto: Basis ist die Entwicklung des Rechenwertes mit Reinvestition allfälliger Ausschüttungen ohne Steuern. Die Fonds-Performance berücksichtigt bereits die dem Fonds verrechnete Management- und Transaktionsmanagementvergütung sowie die sonstigen Kosten. Die individuelle Performance wird weiter verringert durch bankspezifische Kosten gemäß der voraussichtlichen Kosteninformation (z.B. anfängliche Kosten der Bank bis zu 3,00 %, Depotgebühr, Verkaufskosten) und die individuelle Besteuerung.

Bei der Entscheidung, in den REAL INVEST Austria zu investieren, lesen Sie vor Zeichnung des Fonds den Abschnitt „RISIKEN“ und „WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE“ als auch den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Weitere Einzelheiten zur Anlagepolitik des REAL INVEST Austria finden Sie im Basisinformationsblatt (BIB) und im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Zusammensetzung Immobilienvermögen



Ausschließlich Österreichische Immobilien

- Wohnen und Infrastruktur rd. 74 %
- Büro, Handel und Gewerbe rd. 26 %

Basis für den prozentuellen Anteil der Nutzungsarten bilden die Verkehrswerte mit Stand 28.11.2025. Neben den teilweise fremdfinanzierten Immobilien hält der REAL INVEST Austria entsprechend den Fondsbestimmungen insbesondere auch Bankguthaben und Forderungswertpapiere österreichischer Emittenten.

Ausgewählte Immobilien

Wohn- und Geschäftsgebäude 1020 Wien, Lassallestraße 7
Büro- und Geschäftsgebäude 1030 Wien, Rennweg 46–50
Wohnpark 1200 Wien, Dresdner Straße 38–44
Wohngebäude 1210 Wien, Leopoldauer Straße 131
Wohn- und Geschäftsgebäude 1220 Wien, Lavaterstraße 2

Kosten und Provisionen

Details zu Kosten und Bestandsprovisionen sind der voraussichtlichen Kosteninformation zu entnehmen. Anfallende Kosten und Steuern mindern den Ertrag des Investments.

Anfängliche Kosten der UniCredit Bank Austria AG bzw. der Schoellerbank AG: 3,00 %

Verwaltungsgebühr der Verwaltungsgesellschaft ist Teil der laufenden Kosten lt. BIB per 19.12.2024: 0,9 % p.a.

Laufende Kosten pro Jahr lt. BIB* per 19.12.2024:

Verwaltungsgebühren inklusive sonstige

Verwaltungs- oder Betriebskosten: 1,01 % p.a.

Transaktionskosten: 0,72 % p.a.

*) Die laufenden Kosten der Verwaltungsgesellschaft pro Jahr des Fonds lt. Basisinformationsblatt (BIB) umfassen die bei der Verwaltung zu Lasten des Sondervermögens im Geschäftsjahr angefallenen Kosten. Diese werden aufgeteilt in Verwaltungsgebühren inklusive sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten als auch in Transaktionskosten. In den laufenden Kosten sind keine einmaligen Kosten vor (z.B. anfängliche Kosten) und – falls anwendbar – nach der Anlage und etwaige im Prospekt angegebenen sonstige Kosten sowie keine individuelle Besteuerung enthalten.

Bei der Entscheidung, in den REAL INVEST Austria zu investieren, lesen Sie vor Zeichnung des Fonds den Abschnitt „RISIKEN“ und „WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE“ als auch den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Weitere Einzelheiten zur Anlagepolitik des REAL INVEST Austria finden Sie im Basisinformationsblatt (BIB) und im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Rückgabemodalitäten

Anleger:innen können ihre Anteile am REAL INVEST Austria börsentäglich zum täglich errechneten Rechenwert verkaufen.

Ab 1.1.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben (siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ Abschnitt II Pkt. 6.2.): Die unwiderufliche schriftliche Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabekündigung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu noch in den Fondsbestimmungen speziell festzulegenden Rückgabeterminen (zumindest vierteljährlich).

Zwischen der Abgabe der Rückgabekündigung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen.

Die Verwaltungsgesellschaft wird die Anleger:innen gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten vor Inkrafttreten der geänderten Fondsbestimmungen informieren.

Das Ziel der neuen gesetzlichen Regelung ist ein erhöhter Schutz der Anleger:innen, da durch die Einführung der Fristen eine bessere Planbarkeit der Liquiditätserfordernisse im REAL INVEST Austria, beispielsweise im Zusammenhang mit Anteilscheinrückgaben, möglich ist. Dadurch wird auch der Charakter von Immobilienfonds als langfristiges Veranlagungsinstrument betont.

Produktspezifika

Der Fonds erfüllt die Vorgaben für mündelsichere Anlagen gemäß § 6 Abs. 7 Immobilieninvestmentfondsgesetz, der die Mündelsicherheit gemäß § 217 Z 5 ABGB regelt.

Der REAL INVEST Austria kann auch für die Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen nach § 14 EStG sowie für die Inanspruchnahme des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages gemäß § 10 EStG in Betracht gezogen werden.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologische und nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Verkaufsbeschränkungen

Ein Angebot dieser Immobilienfondsanteile darf ausschließlich in Österreich erfolgen. Diese Unterlage darf nicht an „US-Persons“ (Regulation S des US-Securities Act 1933) ausgehändigt werden. „US-Persons“ darf das gegenständliche Produkt nicht vermittelt bzw. dürfen diese nicht darüber beraten werden.

Risiken

- Jede Kapitalveranlagung ist mit Risiken verbunden. Dementsprechend besteht die Möglichkeit, dass die Anleger:innen unter Umständen weniger Geld zurückbekommen, als sie investiert haben. Die Veranlagung kann bis zum vollständigen Kapitalverlust führen.
- Der REAL INVEST Austria bietet keine Garantie auf Kapitalerhalt oder Erträge.
- Die Wertentwicklung von Immobilien hängt neben immobilienspezifischen Faktoren u.a. auch von der allgemeinen Wirtschaftslage und dem durch Angebot und Nachfrage beeinflussten Immobilienmarkt ab. Dementsprechend können Immobilien auch an Wert verlieren und die Fondsentwicklung negativ beeinflussen. Dies kann zu geringeren Erträgen und auch zu Ausschüttungsaussetzungen führen.
- Zum Schutz der Anleger:innen kann unter außergewöhnlichen Bedingungen (z.B. Engpass an liquiden Mitteln als Folge von Nettomittelabflüssen) die Rücknahme der Fondsanteile bis zu 24 Monaten ausgesetzt werden, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.
- 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.
- Konzentrationsrisiko: Risiko durch die Konzentration der Veranlagung in bestimmten Märkten, in diesem Fall in österreichische Immobilien.
- Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in den REAL INVEST Austria verbundenen Risiken sind im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ im Abschnitt II unter Punkt 10.6. „Risikoprofil des Fonds“ enthalten.

Steuerliche Behandlung

Bei unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen im Privatvermögen bei Depotführung in Österreich:

- 27,5 % KEST auf die ausschüttungsgleichen Erträge (Bewirtschaftungsgewinne, 80 % der Aufwertungsgewinne, Liquiditätsgewinne und Gewinnausschüttungen aus Grundstücksgesellschaften sowie insbesondere realisierte Wertsteigerungen aus Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünfte aus Derivaten).

Bei der Entscheidung, in den REAL INVEST Austria zu investieren, lesen Sie vor Zeichnung des Fonds den Abschnitt „RISIKEN“ und „WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE“ als auch den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“. Weitere Einzelheiten zur Anlagepolitik des REAL INVEST Austria finden Sie im Basisinformationsblatt (BIB) und im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

- Beim Verkauf von nach dem 1.1.2011 gekauften Anteilscheinen werden von der depotführenden Bank 27,5 % KEST auf den steuerpflichtigen Wertzuwachs einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen.
- In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften unterliegen der regulären Körperschaftsteuer (aktueller Satz siehe § 22 Abs. 1 bzw. Abs. 2 KStG). Sofern die Voraussetzungen für eine KEST-Befreiung nach § 94 EStG vorliegen, entfällt der KEST-Abzug.

Steuerausländer:innen

- Steuerausländer:innen unterliegen mit Gewinnen aus österreichischen Immobilien (im Wesentlichen die Bewirtschaftungsgewinne und die Aufwertungsgewinne) der beschränkten Steuerpflicht in Österreich.
- Ebenfalls der beschränkten Steuerpflicht unterliegen Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften.
- Weisen die Anleger:innen der inländischen depotführenden Bank ihre Ausländereigenschaft nach, so behält diese keine KEST auf die Immobilienerträge ein. Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des:der Anleger:in den Veranlagungsfreibetrag gem. § 42 Abs. 2 EStG, so sind diese zu veranlagen. Erbringen die Anleger:innen keinen Nachweis über ihre Ausländereigenschaft, so wird die durch die depotführende Bank einbehaltene KEST auf Antrag vom Finanzamt rückerstattet.
- Inländische Zinserträge unterliegen einer allfälligen KEST.

Bitte beachten Sie:

- Art und Höhe der Steuern hängen von Ihren persönlichen Verhältnissen ab. Bitte wenden Sie sich bei Fragen an Ihre Steuerberaterin, Ihren Steuerberater.
- Alle Angaben entsprechen geltendem Recht, das sich ändern kann.
- Eine detaillierte Darstellung der Steuern finden Sie im veröffentlichten „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“, Abschnitt II, Punkt 3.

Empfohlene Mindestbehaltezeit

Die Veranlagung in diesen Immobilienfonds stellt ein mittel- bis langfristiges Investment dar. Die empfohlene Mindestbehaltezeit beträgt 3 Jahre.

Wichtige rechtliche Hinweise

Die vorliegende Marketingmitteilung stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Insbesondere ist sie kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren. Sie dient nur der Erstinformation und kann eine auf die individuellen Verhältnisse und Kenntnisse der Anleger:innen bezogene Beratung nicht ersetzen. Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann. Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen die unten angeführten Fondsdocumente zu lesen und gegebenenfalls eine:n Berater:in Ihres Vertrauens zu kontaktieren.

Über den grundsätzlichen Umgang der UniCredit Bank Austria AG mit Interessenkonflikten sowie über die Offenlegung von Vorteilen informiert Sie die Broschüre der UniCredit Bank Austria AG „Zusammenfassung der Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten und Offenlegung von Zuwendungen (https://www.bankaustralia.at/files/MiFID_Leitlinien_D.pdf)“.

Über den grundsätzlichen Umgang der Schoellerbank AG mit Interessenkonflikten sowie über die Offenlegung von Vorteilen informiert Sie die Broschüre der Schoellerbank AG „Leitlinie für den Umgang mit Interessenkonflikten und Zuwendungen (https://schoellerbank.at/files/Rechtliches_%20MiFID/Leitlinie_fuer_den_Umgang_mit_Interessenkonflikten_und_Zuwendungen.pdf)“. Ihre Beraterin, Ihr Berater der UniCredit Bank Austria AG bzw. Schoellerbank AG informiert Sie gerne im Detail.

Hinweise zu Beschränkungen des Vertriebs an Staatsangehörige der USA sowie Personen mit Wohnsitz, steuerlicher Veranlagung und/oder Firmen mit Sitz in den USA, sind dem „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ zu entnehmen.

Der vollständige „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ (im Sinne von § 7 ImmobilienFG) zu diesem Immobilienfonds in der aktuellen Fassung inklusive sämtlicher Änderungen seit Erstverlautbarung (20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung) einschließlich der allgemeinen und besonderen Fondsbestimmungen sowie das Basisinformationsblatt stehen den Interessent:innen in deutscher Sprache in elektronischer Form unter Downloads auf www.realinvest.at, bei der Verwaltungsgesellschaft Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, sowie in allen Filialen der UniCredit Bank Austria AG sowie der Schoellerbank AG kostenlos zur Verfügung. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte erhalten Sie in deutscher Sprache auf https://www.realinvest.at/files/Information_zu_Anlegerrechten.pdf.

Vervielfältigungen – in welcher Art auch immer – sind nur nach vorheriger ausdrücklicher Genehmigung der UniCredit Bank Austria AG und der Schoellerbank AG zulässig.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist ein Tochterunternehmen der UniCredit Bank Austria AG.

Quellen: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten.

Impressum:

Alle Rechte vorbehalten.

Herausgeber und Medieninhaber: UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien und Schoellerbank Aktiengesellschaft, Renngasse 3, 1010 Wien

Herstellung: Bürger-Druck, Reinhartsdorfgasse 23, 2320 Schwechat

Bei der Entscheidung, in den REAL INVEST Austria zu investieren, lesen Sie vor Zeichnung des Fonds den Abschnitt „RISIKEN“ und „WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE“ als auch den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.

Weitere Einzelheiten zur Anlagepolitik des REAL INVEST Austria finden Sie im Basisinformationsblatt (BIB) und im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“.