Basisinformationsblatt

Bank Austria Real Invest
Member of UniCredit

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds und alternativer Investmentfonds
ISIN: AT0000634357 – ausschüttend (A); AT0000634365 – thesaurierend (T); AT0000A05RD2 – vollthesaurierend (VTI)
PRIIP-Hersteller: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (kurz KAG),
ein Unternehmen der Unternehmensgruppe der UniCredit Bank Austria AG und der UniCredit Group
Website: www.realinvest.at
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +43 1 331 71-9000
Zuständige Behörde: Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (kurz FMA)
Einzelheiten zur Zulassung: Der REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist zum öffentlichen Vertrieb in Österreich zugelassen.
Datum der Erstellung: 30.10.2026

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Der REAL INVEST Austria ist ein Immobilienfonds nach dem österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetz (kurz ImmoInvFG - BGBl. I Nr. 80/2003 i.d.g.F.) und ein Alternativer Investmentfonds gemäß Alternative Investmentfonds-Manager-Gesetz (kurz AIFMG - BGBl. I Nr. 135/2013 i.d.g.F.). Ein Immobilienfonds ist ein Sondervermögen, das im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien steht, die dieses treuhändig für die Anteilsinhaber hält und verwaltet. Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.
Verwahrstelle (= Depotbank) für den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist die UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien.

Laufzeit

Der REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds mit Bewilligung der FMA oder wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA kündigen und hat sodann den Immobilienfonds abzuwickeln. Betreffend der Rückgabemodalitäten verweisen wir auf den Abschnitt „Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“

Ziele

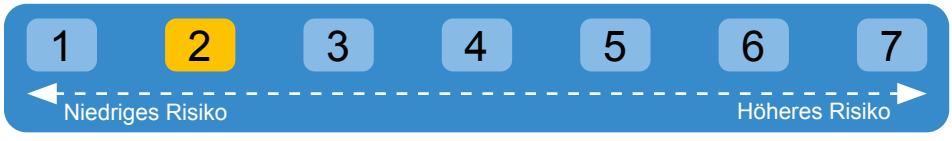
Der REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist ein aktiv gemanagter Immobilienfonds, der eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie verfolgt, dies unter Berücksichtigung der Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Fondsvermögens. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Das Vermögen des Immobilienfonds wird direkt sowie im Weg von Anteilen an Grundstücksgesellschaften ausschließlich in Immobilien, die in Österreich, schwerpunktmäßig in Stadtregionen und deren Umland gelegen sind und zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind, veranlagt. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, sozialinfrastruktureller und infrastruktureller Nutzung oder infrastrukturellen Nutzern. Darüber hinaus wird in Büroimmobilien, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen, Geschäfte und Logistikeinrichtungen investiert. Liquide Mittel müssen mindestens 10 % und dürfen maximal 49 % des Fondsvermögens betragen und umfassen neben Bankguthaben mündelsichere Wertpapiere österreichischer Emittenten. Zur Absicherung des Vermögens des Immobilienfonds dürfen Derivate verwendet werden.
Die Rendite des Immobilienfonds ergibt sich im Wesentlichen durch das Bewirtschaftungs- und das Aufwertungsergebnis aus dem Immobilienvermögen sowie dem Wertpapier- und Liquiditätsergebnis.
Erträge des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds werden bei der Anteilsgattung ausschüttend (A) ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres nach Maßgabe der Fondsbestimmungen ausgeschüttet. Bei den Anteilsgattungen thesaurierend (T) und vollthesaurierend (VTI) verbleiben diese im Immobilienfonds und erhöhen den Wert der Anteile.
Der Performanceberechnung liegen die berichtigten, errechneten Werte eines Immobilienfondsanteiles zum Beginn und zum Ende (ist gleich Berechnungsstichtag) des Beobachtungszeitraums zugrunde. Bei der Anteilsgattung ausschüttend (A) wird zum Zweck der Performanceberechnung der Wert des Immobilienfondsanteils um die Ausschüttung berichtigt.
Weitere Informationen: Den „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ und den aktuellen Halbjahresbericht und Jahresbericht zum Immobilienfonds, weitere Informationen zum Immobilienfonds sowie die aktuellsten Anteilspreise finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-offene-fonds-real-invest-austria.jsp.

Kleinanleger-Zielgruppe

Privatkunden, die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen und einen langfristigen Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren, Basiskenntnissen und/oder Erfahrungen mit kollektiven Kapitalanlagen und ähnlichen Produkten aufweisen, Verluste (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) tragen können und keinen Wert auf Kapitalschutz legen.
Hinsichtlich Verkaufsbeschränkungen siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

2. Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Gesamtrisikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre halten.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirken wird.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszuzahlen.
Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikostufe 2 eingestuft, wobei Stufe 2 einer niedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als niedrig eingestuft.
Neben den in der Berechnung des Gesamtrisikoindikators berücksichtigten Markt- und Kreditrisiken bestehen insbesondere folgende wertbeeinflussende Risiken: Liquiditätsrisiko, Operationelle Risiken und Verwahrrisiken. Die Besteuerung der Veranlagung kann Änderungen unterworfen sein und entsprechende, auch negative Auswirkungen für Anteilinhaber:innen mit sich bringen.
Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich im Abschnitt II Punkt 10.6. „Risikoprofil des Fonds“ des „Prospektes und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.
Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können.

Performance-Szenarien
In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die folgenden Performance-Szenarien basieren auf der Zahlung eines einmaligen Anlagebetrages.
Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre
Anlagebeispiel: 10.000 EUR

Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen (empfohlene Haltedauer)
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten erhalten könnten.** Jährliche Durchschnittsrendite	9.400 EUR –6,0 %	9.310 EUR –1,4 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten erhalten könnten.** Jährliche Durchschnittsrendite	9.830 EUR –1,7 %	10.370 EUR 0,7 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten erhalten könnten.** Jährliche Durchschnittsrendite	9.950 EUR –0,5 %	11.030 EUR 2,0 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten erhalten könnten.** Jährliche Durchschnittsrendite	10.050 EUR 0,5 %	11.130 EUR 2,2 %

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich zukünftig ganz anders entwickeln.
Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage von 1 Jahr zwischen Juni 2025 – Juni 2026. Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage von 5 Jahren zwischen Oktober 2019 – Oktober 2024. Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage von 5 Jahren zwischen Juli 2018 – Juli 2023.

3. Was geschieht, wenn die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (kurz KAG), nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Immobilienfonds stellt ein Sondervermögen dar, das im Treuhandeigentum der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien steht, strikt vom Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien getrennt ist und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt ist. Es besteht hinsichtlich der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kein Ausfallsrisiko (wenn diese z.B. zahlungsunfähig wird). Der Fonds unterliegt keiner gesetzlichen oder sonstigen Einlagensicherung.

4. Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf
In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.
Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:
- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). (*)
- Für die Halteperiode von 5 Jahren haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt.

	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen (empfohlene Haltedauer)
Kosten insgesamt	500 EUR	1.490 EUR
Jährliche Auswirkung auf die Kosten (**)	5,0 %	2,7 %

(*) Der angelegte Betrag ist der vom Anleger eingezahlte Betrag abzüglich etwaiger Einstiegs- und Ausstiegskosten im Einklang mit MiFID II.

(**) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,0 % vor Kosten und 1,4 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.
Diese Kosten enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann. Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		**Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	2,91 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. Das entspricht 3 % Ausgabeaufschlag auf den Wert Ihrer Immobilienfondsanteile bei Ankauf.	291 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt, die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	n.a.
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	1,02 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	102 EUR
Transaktionskosten	0,99 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	99 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr verrechnet.	

5. Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Die empfohlene Haltedauer ist so gewählt, dass die Wahrscheinlichkeit von nominellen Verlusten über diesen Anlagehorizont für Anleger gering ausfällt. Verluste können jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Die Rücknahme von Anteilen am REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds kann an jedem Börsentag mit Ausnahme der österreichischen Bankfeiertage sowie Karfreitag und Silvester von der bestellten Depotbank (Verwahrstelle) verlangt werden. Ab 01.01.2027 ist die Rückgabe der Anteilscheine nur unter Einhaltung einer 12monatigen Behaltefrist sowie einer 12monatigen Rückgabefrist möglich.
Für Altanteilinhaber, die Anteilscheine zum 31.12.2026 verwahrt haben, gelten Freibeträge, die eine Rückgabe dieser Anteilscheine ohne Einhaltung einer Rückgabefrist erlauben. Für Details siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ Abschnitt II Punkt 6.2.
Zur Steuerung von Liquiditätsrisiken und zur Wahrung der Anlegerinteressen kann die Verwaltungsgesellschaft die Rückgabefrist verlängern (Verlängerung der Kündigungsfrist) oder die Rückgabe der Anteilscheine beschränken (Rücknahmebeschränkung). Für Details siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ Abschnitt II Punkt 6.5. Weiters kann die Auszahlung des Rückgabepreises vorübergehend unterbleiben, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen als erforderlich erscheinen lassen.

6. Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Verwaltungsgesellschaft Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH oder über das Produkt richten Sie bitte an Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, postalisch an die o. a. Anschrift, telefonisch unter +43 1 331 71-9000, per E-Mail an service@realinvest.at oder nutzen Sie das Kontaktformular unter https://www.realinvest.at/ueber-uns-beschwerden-und-anregungen-kontakt.jsp.
Bei Beschwerden über die Beratung oder den Verkaufsprozess wenden Sie sich bitte an die Ansprechperson bei Ihrer Bank oder Ihren Wertpapiervermittler.
Weitere Informationen finden Sie unter https://www.realinvest.at/ueber-uns-beschwerden-und-anregungen.jsp.

7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Den „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-offene-fonds-real-invest-austria.jsp.
Hinsichtlich etwaiger Verkaufsbeschränkungen wird auf den „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ Seite 4 verwiesen.

Die zusätzlichen, gesetzlich vorgeschriebenen Informationsunterlagen finden Sie wie folgt:

- Informationen über die Wertentwicklung der letzten 10 Jahre, welche jedoch **keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu lässt,** finden Sie unter https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-offene-fonds-real-invest-austria.jsp#tab1964
- Informationen über die Berechnung aktueller und früherer Performance-Szenarien finden Sie unter https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-offene-fonds-real-invest-austria.jsp#tab1952
- Informationen über die Quoten (Kosten) der vorherigen Jahre finden Sie unter https://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-offene-fonds-real-invest-austria.jsp#tab1953

Die Besteuerung von Erträgnissen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängt bei der jeweiligen Anlegerin bzw. dem jeweiligen Anleger von der Steuersituation und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, ab. Siehe dazu auch Abschnitt II Punkt 3. „Die Steuerliche Behandlung des Anteilscheines“ des „Prospekts und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“. Bei offenen Fragen sollte eine professionelle Auskunft eingeholt werden.

Verantwortlichkeit: Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (kurz KAG) kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des „Prospekts und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ vereinbar ist.