REAL INVEST Austria

Anlagestrategie

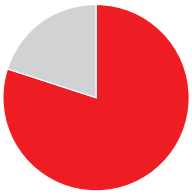
Der REAL INVEST Austria ist ein offener Immobilienfonds gem. Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) i.V.m. Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), seine Anteilscheine sind zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

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

Der Investmentfokus liegt überwiegend auf Objekte 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.

Zusammensetzung Immobilienvermögen

Stand: 31. März 2025



Ausschließlich Österreichische Immobilien

- Wohnen und Infrastruktur rd. 80 %
- Büro, Handel und Gewerbe rd. 20 %

Basis für den prozentuellen Anteil der Nutzungsarten bilden die Verkehrswerte mit Stand 31.3.2025.
Neben den teilweise fremdfinanzierten Immobilien hält der REAL INVEST Austria entsprechend den Fondsbestimmungen insbesondere auch Bankguthaben und Forderungswertpapiere österreichischer Emittenten.

Fondsbasisdaten

ISIN-Code: AT0000634357 – ausschüttend
AT0000634365 – thesaurierend[1]
AT0000A05RD2 – vollthesaurierend (Inlandstranche)[2]

Fondsvermögen[3] per 31.3.2025:	EUR 2.776,4 Mio.
Immobilienvermögen per 31.3.2025:	EUR 3.324,3 Mio.
Rechnungsjahr:	01.10. – 30.09.
1. Rechenwert:	EUR 10,– am 1.12.2003
Rechenwert per 31.3.2025:	Ausschütter: EUR 11,74 Thesaurierer: EUR 16,95 Vollthesaurierer: EUR 18,98
Ausschüttung:	jährlich, ab Dezember
Ausschüttung für das Rechnungsjahr 2023/2024:	EUR 0,2000 (vor KESt) je Anteil Zahltag 23.1.2025
Ausgabeaufschlag:	bis zu 3 %
Verwaltungsgebühr:	0,9 % p.a.

Transaktionsmanagementvergütung der KAG:
bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises für Immobilien bzw. des Immobilientransaktionswertes; bei Projektentwicklungen bis zu 2 % der Kosten der Baumaßnahmen.

Sonstige Kosten:
Details über die sonstigen Kosten zu Lasten des Immobilienfonds sind im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" angeführt.

Gesamtrisikoindikator[4] lt. Basisinformationsblatt:	**1** 2 3 4 5 6 7
Empfohlene Mindestveranlagungsdauer:	3 Jahre
Zugelassen in:	Österreich
Veröffentlichung:	„Der Standard", www.realinvest.at
Emittent:	Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (KAG)
Depotbank:	UniCredit Bank Austria AG

[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. 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.

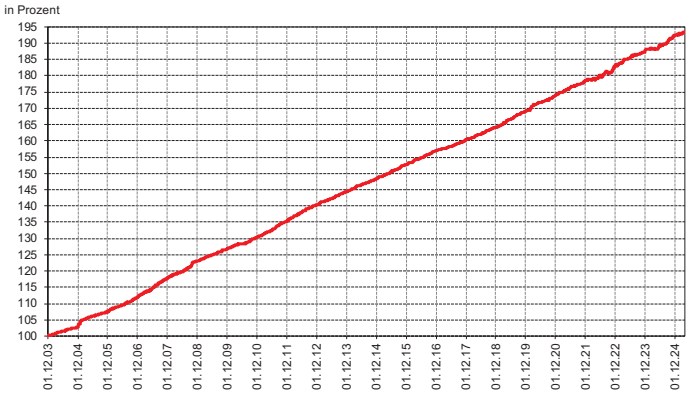
[3] Details zum Fondsvermögen entnehmen Sie dem aktuellen Rechenschaftsbericht.

[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.

Performance

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

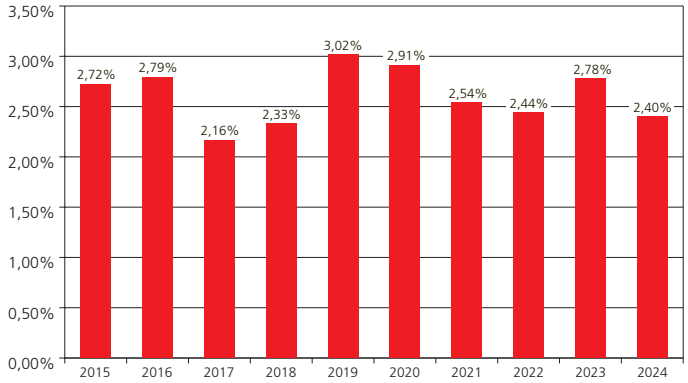
Performance[5] indiziert
Rechenwerte 01. 12. 2003 – 31.3.2025
(auf Basis 100 inkl. Reinvestition)



Performance[5] per 31.3.2025

Seit Fondsbeginn (01.12.2003) p.a.	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.	10 Jahre p.a.
3,14 %	2,74 %	2,68 %	2,49 %	2,59 %

Kalenderjahresperformance[5] (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. Ausgabeaufschläge in Höhe von bis zu 3 % sind in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen. Die Fonds-Performance berücksichtigt bereits die dem Fonds verrechnete Management- und Transaktionsmanagementvergütung sowie sonstige Kosten. Die individuelle Performance wird weiter verringert durch die Depotgebühr, den Ausgabeaufschlag bzw. Verkaufsspesen und die individuelle Besteuerung.

Bitte lesen Sie vor Zeichnung des „REAL INVEST Austria" den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" (insbesondere die Angaben zu Anlagezielen/Anlagepolitik und die Risikohinweise) sowie das Basisinformationsblatt.

service@realinvest.at • www.realinvest.at
Service Telefon +43 1 33171-9000

Bank Austria Real Invest
Member of UniCredit

REAL INVEST Austria

Rückgabemodalitäten

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

Ab 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben (siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" Abschnitt II Pkt. 6.2.):

Die unwiderrufliche schriftliche Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung 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 Rückgabeerklärung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen.

Die KAG wird die Anleger:innen gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten und -fristen vor Inkrafttreten 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.

Risiken

- Jede Kapitalveranlagung ist mit einem Risiko verbunden. Dementsprechend besteht die Möglichkeit, dass die Anleger:innen unter Umständen weniger Geld zurückbekommen, als sie investiert haben. Die Veranlagungen in Immobilienfonds kann zu 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.
- Bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände kann zum Schutz der Anleger:innen die Rücknahme von Anteilen vorübergehend (bis zu 24 Monaten) ausgesetzt werden, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme. Ein außergewöhnlicher Umstand wäre beispielsweise ein Engpass an liquiden Mitteln im Immobilienfonds in Folge hoher Nettomittelabflüsse.
- 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.

Empfohlene Mindestbehaltedauer

Die Veranlagung in Immobilien bzw. Immobilienfonds stellt ein längerfristiges Investment dar. Die empfohlene Mindestbehaltedauer beträgt 3 Jahre.

Verkaufsbeschränkungen

Ein Angebot dieser Immobilienfondsanteile darf ausschließlich in Österreich erfolgen. Staatsangehörigen der USA sowie Personen mit Wohnsitz, steuerlicher Veranlagung und/oder Firmen mit Sitz in diesem Land dürfen diese Immobilienfondsanteile auch in Österreich nicht angeboten werden bzw. dürfen sie diese Immobilienfondsanteile nicht erwerben.

Steuerliche Behandlung

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

- Für steuerliche Zuflüsse 27,5 % KESt-Endbesteuerung auf den ausschüttbaren Jahresgewinn (Bewirtschaftungsgewinne, 80 % der Aufwertungsgewinne, Liquiditätsgewinne und Gewinnausschüttungen aus Grundstücksgesellschaften) sowie ab Rechnungsjahren, die nach dem 31.12.2018 beginnen, darüber hinaus insbesondere Wertsteigerungen auf Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünfte aus Derivaten.
- 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. Es liegt somit Endbesteuerung vor und für die Anleger:innen besteht kein Handlungsbedarf.

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaften unterliegen der regulären Körperschaftsteuer (aktueller Satz siehe § 22 Abs 1 bzw. Abs 2 KStG). Bei Ausschüttungen und realisierten Kursgewinnen werden 27,5 % KESt in Abzug gebracht.

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 EUR 2.000,00 p.a., 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 rückerstattet.

Inländische Zinserträge unterliegen ab 1.1.2019 einer allfälligen KESt.

Detaillierte steuerliche Darstellung siehe „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG", Abschnitt II, Punkt 3.

Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen abhängt und die Angaben auf Basis der geltenden Rechtslage gemacht werden, die künftigen Änderungen unterworfen sein kann.

Interessierte Anleger:innen bzw. Anteilinhaber:innen sollten ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem:ihrer Steuerberater:in klären.

Die Anteile am REAL INVEST Austria sind für die **Pensionsrückstellung nach § 14 EStG** sowie für die Inanspruchnahme des investitionsbedingten **Gewinnfreibetrages gemäß § 10 EStG** geeignet.

Bitte lesen Sie vor Zeichnung des „REAL INVEST Austria" den „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" (insbesondere die Angaben zu Anlagezielen/Anlagepolitik und die Risikohinweise) sowie das Basisinformationsblatt.

REAL INVEST Austria

Hinweis: 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. Sämtliche steuerliche Angaben beruhen auf der derzeit geltenden österreichischen Gesetzeslage und beziehen sich ausschließlich auf Personen, welche in Österreich unbeschränkt steuerpflichtig sind.

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 Fondsdokumente und gegebenenfalls eine:n Berater:in Ihres Vertrauens zu kontaktieren.

Der Gesamtrisikoindikator und die im Basisinformationsblatt angeführten Performance-Szenarien beruhen auf einer Berechnungsmethodik, die in einer EU-Verordnung vorgegeben ist. Die künftige Marktentwicklung lässt sich nicht genau vorhersagen. Die dargestellten Performance-Szenarien zeigen nur mögliche Erträge auf, basieren dabei aber auf den Erträgen in der jüngeren Vergangenheit. Die tatsächlichen Erträge könnten niedriger ausfallen als angegeben.

Performanceergebnisse in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse eines Investments. 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.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich Ertrag, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft.

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 ImmoInvFG) 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 sowie bei der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 1, 1020 Wien, kostenlos zur Verfügung. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte erhalten Sie in deutscher Sprache auf https://www.realinvest.at/files/Information zu Anlegerrechten.pdf.

Quellen: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH.

Irrtum und Druckfehler vorbehalten.

Impressum:

Herausgeber und Medieninhaber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Rothschildplatz 1, 1020 Wien

Herstellung: Bürger-Druck, Reinhartsdorfgasse 23, 2320 Schwechat