

# Fondsbestimmungen

## **REAL INVEST Austria** mündelsicherer Immobilienfonds

### INHALTSVERZEICHNIS

#### Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

§ 1	Grundlagen	2
§ 2	Rechtsnatur des Immobilienfonds	2
§ 3	Anteilscheine und Sammelurkunden	2
§ 4	Verwaltung des Immobilienfonds	2
§ 5	Depotbank	3
§ 6	Ausgabepreis und Anteilswert	3
§ 7	Rücknahme	3
§ 8	Rechnungslegung	4
§ 9	Behebungszeit für Ertragsanteile	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	6
§ 19	Derivative Produkte	6
§ 19a	Devisenkurssicherungsgeschäfte	7
§ 19b	Devisenoptionsgeschäfte	7
§ 19c	Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck	7
§ 20	Bewertung	7
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme	8
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme	8
§ 23	Grundsätze der Vorscheurechnung	8
§ 24	Ausgabepreis und Rücknahmepreis	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	10

Anhang zu § 19ff



## **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 (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds**

1. 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) oder in effektiven Stücken 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 handschriftlichen Unterschriften des Vorsitzenden des Aufsichtsrates sowie zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

3. Die effektiven Stücke tragen die vervielfältigten Unterschriften des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und zweier Geschäftsleiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank (§ 5 der Fondsbestimmungen).

### **§ 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 Dritter bedienen und diesen auch das Recht überlassen, im Namen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien oder im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber über die Vermögenswerte zu verfügen.



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

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 Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien 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 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.

Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekannten 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.

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 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 gegebenenfalls 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 Monaten, 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.

## **§ 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.

## **§ 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,- 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 bezüglichen 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**

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 Anteilscheine werden in Sammelurkunden und nach Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in effektiven Stücken dargestellt.

3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen bzw. der Auszahlungen gemäß § 27 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 berechnete 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.

Baufertiggestellte Immobilien dürfen nur erworben werden, wenn zum Anschaffungszeitpunkt bereits für den überwiegenden Teil der Flächen Bestandsvereinbarungen abgeschlossen sind.

### **§ 16 Risikomischung**

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z. 1 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 drei Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

### **§ 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Bankguthaben mit einer Kündigungsfrist von längstens einem Jahr oder in Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefen, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheinen mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren zu unterhalten.
2. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben, Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine bis zu einer Höhe von 40 vH des Fondsvermögens und bis zu einer Höhe von 15 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.
3. Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds sind Bankguthaben in Anwendung der Z.1 und 2 gleichzuhalten.

### **§ 18 Grundstücks-Gesellschaften**

nicht anwendbar

### **§ 19 Derivative Produkte**

Für einen Immobilienfonds dürfen nachstehende Geschäfte ausschließlich zu Absicherungszwecken getätigt werden.



## § 19a Devisenkurssicherungsgeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für den Immobilienfonds Devisen auf Termin auf den im Anhang angeführten Märkten verkauft werden, soweit verkauften Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen.

Ein offenes Devisenterminverkaufsgeschäft darf vorzeitig durch ein entsprechendes kompensierendes Devisenkaufgeschäft geschlossen werden.

Die Devisenkurssicherungsgeschäfte dürfen auch dann eingesetzt werden, wenn sie nicht an einer Börse zum Handel zugelassen sind, sofern sie marktüblich bewertet sind, der Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dienen, der Vertragspartner der Option ein Kreditinstitut (§ 2 Z.20 BWG), ein Finanzinstitut (§ 2 Z.24 BWG) oder eine Wertpapierfirma (§ 2 Z.31 BWG) mit Sitz oder Hauptverwaltung in einem Zone A-Staat gemäß § 2 Z.18 BWG ist.

## § 19b Devisenoptionsgeschäfte

Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für den Immobilienfonds Devisenverkaufsoptionen gekauft bzw. Devisenkaufoptionen verkauft werden, wenn die Optionen an einer im Anhang angeführten Börse zum Börsenhandel zugelassen sind und soweit den verkauften bzw. veroptionierten Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen.

Im Rahmen der Absicherung von Währungsrisiken sind auch der Verkauf von Devisenverkaufsoptionen und der Kauf von Devisenkaufoptionen für das Fondsvermögen gestattet.

Sofern ge- und verkaufte Kauf- oder Verkaufsoptionen durch entsprechende Gegengeschäfte in der gleichen Optionsserie aufgehoben werden (Glattstellungsgeschäft), wird das Glattstellungsgeschäft nicht in die oben angeführten Grenzen einbezogen.

## § 19c Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck

Zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dürfen für den Immobilienfonds folgende auf den im Anhang angeführten Börsen gehandelte Finanzterminkontrakte verkauft werden:

- Zinsterminkontrakte, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit Zinsrisiken in dieser Währung gegenüberstehen. Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig;
- Währungsterminkontrakte, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit entsprechenden Fremdwährungsrisiken gegenüberstehen; Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig.

## § 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.



## **§ 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 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 40 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.

## **§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung**

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

Die Vorscheurechnung hat einen Zeitraum von 5 Jahren zu umfassen, wobei in jedem Rechenschaftsbericht und Halbjahresbericht die Prognosen an die neuen Umstände und Erkenntnisse anzupassen sind (rollierende Planung). Der Halbjahresbericht hat zusätzlich eine Vorschau bis zum Ende des Rechnungsjahres zu enthalten. Die Vorscheurechnungen sind in der Struktur der Ertrags- und Aufwandrechnung bzw. der Darstellung des Fondsvermögens des Rechenschaftsberichtes zu veröffentlichen, wobei Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorscheurechnung nicht gefährden. Es müssen mindestens die Angaben der Anlage B Z 5 ImmoInvFG enthalten sein.

Bei der Einschätzung der Entwicklung von Einflussgrößen der Vorscheurechnung sind jene Werte heranzuziehen, die am wahrscheinlichsten oder mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind und die künftige tatsächliche Entwicklungen des Vermögens des Immobilienfonds bestmöglich abbilden. Maßstab der Vorscheurechnung stellt die Prognosegenauigkeit dar, wobei im Zweifel eine vorsichtige Entwicklung der Ertragskraft und des Fondsvermögens anzunehmen ist.

Für die Prognose sind sämtliche externe, fundierte Daten, Statistiken, Prognosen, Einschätzungen heranzuziehen, die für eine Bestimmung der Prognoseparameter erforderlich sind, sofern diese für die Entwicklung des Fondsvermögens von Bedeutung und für die konkreten Umstände des Fondsvermögens zur Prognose geeignet sind. Solche Parameter sind zum Beispiel die Entwicklung der einzelnen Mieten, Beschränkungen der Mietverträge und des Rechtssystems, die Leerstandquote und die Möglichkeit der Neuvermietung aufgrund des Immobilienmarktes, die Mietausfälle, die Betriebs- und Heizkostenentwicklung, geplante und geschätzte Instandhaltungen und Reparaturen, Personal und Personalkosten, die Zins-, Wechsel- und Börsenkurse, die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Konjunktur, geplante Investitionen, Neuerwerbungen und Verkäufe von Fondsvermögen, rechtliche Änderungen insbesondere des Steuerrechtes, sowie sonstige relevante Einflussgrößen auf die Entwicklung und Ertragskraft des Fondsvermögens. Die Prognose hat auf die lokalen Umstände der einzelnen Immobilienobjekte Rücksicht zu nehmen.





## **§ 24 Ausgabepreis und Rücknahmepreis**

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.

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.

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, gegebenenfalls gegen Einziehung eines Erträgnisscheines, 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 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.



## Anhang zu § 19ff

Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und von organisierten Märkten

### **1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

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:

[http://europa.eu.int/eur-lex/pri/de/oj/dat/2002/c\\_280/c\\_28020021116de00020007.pdf](http://europa.eu.int/eur-lex/pri/de/oj/dat/2002/c_280/c_28020021116de00020007.pdf)

(BEACHTENDE:

Unter Drittstaaten sind auch jene EWR-Staaten zu verstehen, die NICHT (EU-) Mitgliedstaaten sind (Norwegen, Island und das Fürstentum Liechtenstein))

### **2. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft**

- |     |          |   |
|-----|----------|---|
| 2.1 | Japan:   | Over the Counter Market   |
| 2.2 | Kanada:  | Over the Counter Market   |
| 2.3 | Korea:   | Over the Counter Market   |
| 2.4 | Schweiz: | Vorbörse Zürich, Vorbörse Genf, Börse Bern; Over the Counter Market der Mitglieder der International Securities Market Association (ISMA), Zürich   |
| 2.5 | 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 |

### **3. Börsen mit Futures und Options Märkten**

- |      |                       |   |
|------|-----------------------|---|
| 3.1  | Argentinien:          | Bolsa de Comercio de Buenos Aires   |
| 3.2  | Australien:           | Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited  |
| 3.3  | Brasilien:            | Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange  |
| 3.4  | Kanada:               | Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange   |
| 3.5  | Hongkong:             | Hong Kong Futures Exchange Ltd.   |
| 3.6  | Japan:                | Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange   |
| 3.7  | Neuseeland:           | New Zealand Futures & Options Exchange  |
| 3.8  | Norwegen:             | Oslo Stock Exchange   |
| 3.9  | Philippinen:          | Manila International Futures Exchange   |
| 3.10 | Singapur:             | Singapore International Monetary Exchange   |
| 3.11 | Slowakische Republik: | RM-System Slovakia und Bratislava Options Exchange-BOB  |
| 3.12 | Südafrika:            | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)   |
| 3.13 | Schweiz:              | EUREX   |
| 3.14 | 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 |

