

# WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger bzw. die Anlegerin über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## REAL INVEST Austria

verwaltet von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (KAG), einem Unternehmen der Bank Austria Gruppe (UniCredit Group).

ISIN: AT0000634357 – ausschüttend (A); AT0000634365 – thesaurierend (T); AT0000A05RD2 – vollthesaurierend (VTI)  
Fondswährung: Euro

### › Ziele und Anlagepolitik

Der REAL INVEST Austria ist ein Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG. Das Fondsmanagement verfolgt eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie unter Berücksichtigung der Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Fondsvermögens.

Der Fonds veranlagt direkt oder im Wege 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. Die Veranlagung erfolgt überwiegend in Immobilien mit wohnwirtschaftlicher Nutzung, mit sozialinfrastruktureller Nutzung (wie z.B. Kindergärten, Tagesheime, Schulen, universitäre Einrichtungen, Studentenheime, Pflegeeinrichtungen sowie Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen) und mit infrastruktureller Nutzung (wie z.B. Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung, Verkehr und Verwaltung) oder mit infrastrukturellen Nutzern. Darüber hinaus wird in Büroimmobilien, Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen investiert. Der Erwerb von Superädifikaten ist nicht zulässig. Hauptsächlich erfolgt der Erwerb von neu errichteten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden. Insoweit die Neuerrichtung von Objekten selbst vorgenommen wird (Projektentwicklungen), sind diese schwerpunktmäßig für eine wohnwirtschaftliche oder infrastrukturelle Nutzung vorgesehen.

Bis zu maximal 49% des Fondsvermögens dürfen und mindestens 10% des Fondsvermögens müssen in liquiden Mitteln veranlagt werden. Im Rahmen der Liquiditätsvorschriften veranlagt der Fonds neben Bankguthaben auch in Wertpapieren, welche den Bestimmungen des § 217 ABGB entsprechen. Eine ausführliche Beschreibung der Anlagegrundsätze und Anlageziele enthält Abschnitt II Punkt 12 und 12.1. des „Prospektes und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

Der Fonds darf Kredite von bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften aufnehmen.

Derivate werden im Fonds nur zur Absicherung von Vermögensgegenständen eingesetzt.

Die Erträge des REAL INVEST Austria werden bei der Anteilsgattung ausschüttend (A) ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres ausgeschüttet. Bei den Anteilsgattungen thesaurierend (T) und vollthesaurierend (VTI) verbleiben diese im Fonds und erhöhen den Wert der Anteile.

Sie können von der UniCredit Bank Austria AG – vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme durch die KAG aufgrund außergewöhnlicher Umstände – börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger bzw. Anlegerinnen nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen. Die empfohlene Mindestveranlagung beträgt EUR 2.500,00.

### › Risiko- und Ertragsprofil

Auf Basis der gemessenen vergangenen Volatilität der Anteilswerte erfolgt die Risikoeinstufung des Fonds in Kategorie 1. Der Risikoindikator beruht auf historischen Daten und kann nicht als verlässlicher Indikator auf das künftige Risiko-Ertrags-Profil herangezogen werden. Die Risikoeinstufung des Fonds stellt kein Ziel oder eine Garantie dar und kann sich künftig ändern. Auch ein Fonds, der in Kategorie 1 eingestuft wird, stellt keine risikolose Anlage dar und die Anlage in den Fonds ist auch mit Verlustrisiken verbunden.

Geringeres Risiko			Höheres Risiko					
typischerweise geringere Rendite			typischerweise höhere Rendite					
←	1	2	3	4	5	6	7	→

Die Mietzinsausfallrate stellt die Mietzinsausfälle als Prozentsatz der Soll-Netto-Mietzinsen dar. Sie hat im Rechnungsjahr 2016/2017 5,92% betragen.

**Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen, erforderlichen Mietreduktionen oder Mietausfällen sinken. Mieterakquisitions- oder Mietobjektadaptierungskosten können anfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Mögliche rechtliche Änderungen können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als angenommen. Das fertiggestellte Gebäude kann ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

**Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften:** Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

**Liquiditätsrisiken:** Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger bzw. Anlegerinnen gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KAG die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger bzw. Anlegerinnen – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Es kann zur Abwicklung des

Fonds und zur Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger bzw. eine Anlegerin erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

**Fremdfinanzierte Immobilien:** Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Fondspreis aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen und -minderungen.

Der Wert der Anteilscheine des REAL INVEST Austria kann gegenüber dem Ausgabepreis steigen, aber auch fallen. Dies hat zur Folge, dass der Anleger bzw. die Anlegerin unter Umständen weniger Geld zurückbekommt, als er bzw. sie investiert hat.

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 14.6. „Risikoprofil des Fonds“ enthalten.

## › Kosten

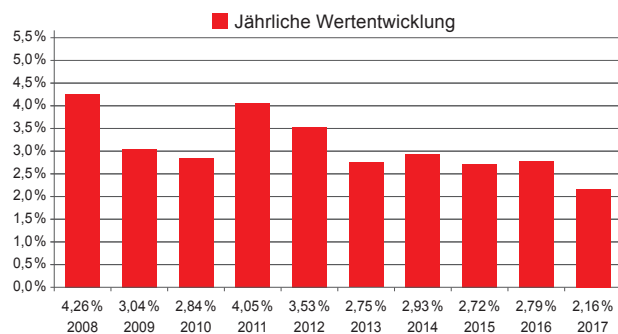
Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers bzw. der Anlegerin. Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ angeführten Prozentsätzen und mindern die Rendite des Fonds.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>3,00 %</b>
<b>Rücknahmeabschlag</b>	<b>0,00 %</b>
Dabei handelt es sich um den Höchstsatz, der von Ihrem Anlagebetrag bei Kauf bzw. Verkauf abgezogen wird und somit Ihre Rendite vermindert. Im Einzelfall können die Kosten niedriger ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie jederzeit bei der Vertriebsstelle erfragen.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Rechnungsjahres abgezogen werden	
<b>Laufende Kosten</b>	<b>1,05 %</b>
Die hier angegebenen „Laufenden Kosten“ fielen im letzten Rechnungsjahr des Fonds an, das zum 30.9.2017 endete und beinhalten die Vergütung der KAG für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten) sowie für Dienstleistungen i.Z.m. Projektentwicklungen noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Grundstücksgesellschaften sind Bestandteile der „Laufenden Kosten“. Die „Laufenden Kosten“ können von Jahr zu Jahr voneinander abweichen. Eine Darstellung der in den „Laufenden Kosten“ enthaltenen Kostenbestandteile findet sich im aktuellen Rechenschaftsbericht zum 30.9.2017 auf Seite 155 unter „d) Allgemeine Aufwendungen“.	
<b>Vergütung der KAG bei Ankauf und Verkauf von Immobilien</b>	bis zu 1 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises, bei Grundstücksgesellschaften bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes
<b>Vergütung der KAG bei Baumaßnahmen von Immobilien</b>	bei Projektentwicklungen bis zu 2 % der Projektentwicklungskosten
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat	
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	keine

Details zu den Kosten finden Sie im „Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG“ in Abschnitt II unter Punkt 15 sowie in Artikel 8 „Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr“ der Fondsbestimmungen.

## › Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die Ermittlung der Performance erfolgte abweichend zum Rechnungsjahr des Fonds (1.10.-30.9.) auf Basis Kalenderjahr. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten mit Ausnahme des Ausgabeaufschlages/Rücknahmeabschlages abgezogen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu. Der REAL INVEST Austria ausschüttend (A) und thesaurierend (T) wurde 2003 und der REAL INVEST Austria vollthesaurierend (VTI) 2007 aufgelegt. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro und entsprechend der OeKB-Methode (bezogen auf Ausschüttungsanteile) berechnet.



## › Praktische Informationen

**Depotbank des Fonds:** UniCredit Bank Austria AG

**Weitere Informationen:** 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 <http://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 Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik sind unter [http://www.realinvest.at/files/KAG\\_Veroeffentlichung\\_Para\\_65a.pdf](http://www.realinvest.at/files/KAG_Veroeffentlichung_Para_65a.pdf) erhältlich und werden auf Anfrage kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

**Besteuerung:** Die Besteuerung von Erträgen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängt beim jeweiligen Anleger bzw. bei der jeweiligen Anlegerin von der Steuersituation und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, ab. Siehe dazu auch Abschnitt II Punkt 4. „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 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.

**Zulassung:** Dieser Fonds ist in Österreich zugelassen und wird durch die FMA – Österreichische Finanzmarktaufsicht reguliert.

**Die wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 1.2.2018.**