PROSPEKT und INFORMATIONEN für Anleger gemäß § 21 AIFMG

REAL INVEST AUSTRIA

Mündelsicherer Immobilienfonds

AT0000634357 – ausschüttend (A)
AT0000634365 – thesaurierend (T)
AT0000A05RD2 – vollthesaurierend (VTI)

Bank Austria Real Invest
Member of UniCredit

PROSPEKT und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG[1]

für den Alternativen Investmentfonds i.S.v. Immobilienfonds
(nachstehend Immobilienfonds)

REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

ISIN: AT0000634357

ISIN: AT0000634365

ISIN: AT0000A05RD2

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz i.d.g.F. (nachstehend „ImmoInvFG“) i.V.m. Alternative Investmenfonds Manager Gesetz (nachstehend“AIFMG“),

verwaltet von der

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

(nachstehend „KAG für Immobilien“ oder „AIFM[2]“)

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkund:innen (i.S.v. „nicht professionelle Kund:innen“) und professionelle Kund:innen vorgesehen.

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt.

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

Das Dokument wurde am 21.5.2025 veröffentlicht und tritt mit 22.5.2025 in Kraft und ist unter www.realinvest.at abrufbar.

[1] Alternative Investmentfonds Manager Gesetz

[2] Alternative Investment Fonds Manager

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG i.V.m. § 10 KMG erfolgen ab 01.01.2010 in elektronischer Form auf der Internetseite der KAG für Immobilien. Die Mitteilung, dass Veröffentlichungen künftig nur noch in elektronischer Form auf der Internet-Seite der KAG für Immobilien erfolgen, wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 01.10.2009 geschaltet.

Den interessierten Anleger:innen sind das zurzeit gültige Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) 1286/2014 sowie der Prospekt (mit den Informationen gemäß § 21 AIFMG) und die Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Prospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, wird den interessierten Anleger:innen auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung gestellt.

Alle genannten Dokumente sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter www.realinvest.at abrufbar.

Die regelmäßigen Informationen gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG über

- den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Fonds die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, wobei darauf hingewiesen wird, dass es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind,
- jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds,
- alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem die KAG für Immobilien für Rechnung des Fonds eine Hebelfinanzierung einsetzen kann sowie
- die Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Fonds

finden Sie im aktuellen Rechenschaftsbericht des Fonds.

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der KAG für Immobilien zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme sowie die grundsätzlichen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds sind im vorliegenden Dokument enthalten.

Zulassung zum öffentlichen Vertrieb:

Ein Vertrieb des Immobilienfonds darf nur in jenen Ländern erfolgen, in jenen er zum Vertrieb zugelassen wurde.

Der Immobilienfonds ist in folgenden Ländern zum öffentlichen Vertrieb zugelassen:
Republik Österreich

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkund:innen (i.S.v. „nicht professionelle Kund:innen“) und professionelle Kund:innen vorgesehen.

Vertriebsstelle (Zahl- und Einreichstellen)

Gemäß Artikel 2 der Fondsbestimmungen ist die Zahl- und Einreichstelle in Bezug auf den Immobilienfonds in Österreich: die UniCredit Bank Austria AG, Wien.

Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:

„Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilinhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anteilinhabern zufließenden Gelder nach dem Grundsatz der Risikomischung insbesondere in Grundstücke, Gebäude und eigene Bauprojekte und halten daneben liquide Finanzanlagen (Liquiditätsanlagen), wie z.B. Wertpapiere und Bankguthaben. Die Liquiditätsanlagen dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Immobilienfonds (beispielsweise auf Grund des Erwerbs von Liegenschaften) sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten.

Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende Fonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Fonds zusammen und kann im Vorhinein nicht festgelegt werden. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds ist von der in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagepolitik, der Marktentwicklung, den einzelnen im Fonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Fonds (Wertpapiere, Bankguthaben) abhängig. Die historische Wertentwicklung eines Immobilienfonds ist kein Indiz für dessen zukünftige Wertentwicklung. Immobilienfonds sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn der Immobilienfonds eigene Bauprojekte durchführt. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben und auch zu Ausschüttungskürzungen führen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann auch zu einer Verringerung des eingesetzten Kapitals führen.

Immobilienfonds legen liquide Anlagemittel neben Bankguthaben auch in anderen Anlageformen, insbesondere verzinslichen Wertpapieren, an. Diese Teile des Fondsvermögens unterliegen dann den speziellen Risiken, die für die gewählte Anlageform gelten. Wenn Immobilienfonds in Auslandsprojekte außerhalb des Euro-Währungsraumes investieren, ist der Anteilinhaber zusätzlich Währungsrisiken ausgesetzt, da der Verkehrs- und Ertragswert eines solchen Auslandsobjekts bei jeder Berechnung des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises für die Anteilscheine in Euro umgerechnet wird.

Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis[1] zurückgegeben werden. Zu beachten ist, dass bei Immobilienfonds die Rücknahme von Anteilscheinen Beschränkungen unterliegen kann. Bei außergewöhnlichen Umständen kann die Rücknahme bis zum Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds und Eingang des Verwertungserlöses vorübergehend ausgesetzt werden. Die Fondsbestimmungen können insbesondere vorsehen, dass nach größeren Rückgaben von Anteilscheinen die Rücknahme auch für einen längeren Zeitraum von bis zu zwei Jahren ausgesetzt werden kann. In einem solchen Fall ist eine Auszahlung des Rücknahmepreises während dieses Zeitraums nicht möglich. Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.“

[1] Für die Details zu den Rücknahmemodalitäten wird auf die Fondsbestimmungen verwiesen.

DISCLAIMER für VERTRIEB von Non-US-Fonds an US-Kunden

Verkaufsbeschränkung

Die ausgegebenen Anteile dieses Sondervermögens dürfen nur in Ländern öffentlich angeboten oder verkauft werden, in denen ein solches öffentliches Angebot oder ein solcher Verkauf zulässig ist. Sofern nicht von der KAG für Immobilien oder einem von ihr beauftragten Dritten eine Anzeige bei den örtlichen Aufsichtsbehörden eingereicht bzw. eine Erlaubnis von den örtlichen Aufsichtsbehörden erlangt wurde und soweit eine solche Anzeige oder Genehmigung nicht vorliegt, handelt es sich daher nicht um ein Angebot zum Erwerb von Investmentanteilen.

Die Anteile wurden und werden nicht nach dem United States Securities Act aus dem Jahr 1933 in seiner jeweils geltenden Fassung (nachfolgend als „Gesetz von 1933“ bezeichnet) oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates oder einer Gebietskörperschaft der Vereinigten Staaten von Amerika oder ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstiger Gebiete registriert, die ihrer Rechtshoheit unterstehen, einschließlich des Commonwealth von Puerto Rico (nachfolgend als „Vereinigten Staaten“ bezeichnet).

Die Anteile dürfen nicht in den Vereinigten Staaten öffentlich angeboten, verkauft oder anderweitig übertragen werden. Die Anteile werden auf Grundlage einer Befreiung von den Registrierungsvorschriften des Gesetzes von 1933 gemäß Regulation S zu diesem Gesetz angeboten und verkauft. Die KAG für Immobilien bzw. das Sondervermögen wurde und wird weder nach dem United States Investment Company Act aus dem Jahr 1940 in seiner geltenden Fassung noch nach sonstigen US-Bundesgesetzen registriert. Dementsprechend werden Anteile weder in den Vereinigten Staaten noch an oder für Rechnung von US-Personen (im Sinne der Definitionen für die Zwecke der US-Bundesgesetze über Wertpapiere, Waren und Steuern, einschließlich Regulation S zum United States Securities Act von 1933) (nachfolgend zusammen als „US-Personen“ bezeichnet), öffentlich angeboten oder verkauft. Spätere Übertragungen von Anteilen in den Vereinigten Staaten bzw. an US-Personen sind unzulässig.

Die Anteile wurden von der US-Wertpapier- und Börsenaufsichtsbehörde, der Securities and Exchange Commission (nachfolgend als „SEC“ bezeichnet) oder einer sonstigen Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten weder zugelassen, noch wurde eine solche Zulassung verweigert; darüber hinaus hat weder die SEC noch eine andere Aufsichtsbehörde in den Vereinigten Staaten über die Richtigkeit und Angemessenheit dieses Verkaufsprospekts bzw. die Vorteile der Anteile entschieden. Die United States Commodity Futures Trading Commission (US-Warenterminhandelsaufsichtsbehörde) hat weder dieses Dokument noch sonstige Verkaufsunterlagen für die KAG für Immobilien bzw. das Sondervermögen geprüft oder genehmigt.

Niemand ist zur Abgabe von Erklärung oder Zusicherung befugt, die nicht im Verkaufsprospekt bzw. in den Unterlagen enthalten sind, auf die im Verkaufsprospekt verwiesen wird. Diese Unterlagen sind am Sitz der KAG für Immobilien öffentlich zugänglich.

Dieser Prospekt darf nicht in den Vereinigten Staaten in Umlauf gebracht werden.

Anleger:innen, die als „Restricted Persons“ im Sinne der US-Regelung No. 2790 der „National Association of Securities Dealers“ (NASD 2790) anzusehen sind, haben ihre Anlagen in dem Sondervermögen der KAG für Immobilien unverzüglich anzuzeigen.

Inhaltsverzeichnis

Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG: 4

Verkaufsbeschränkung 5

ABSCHNITT I 9

ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN 9

1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung 9
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds 10
3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates 10
4. Stammkapital 10
5. Geschäftsjahr 10
6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können 11
7. Depotbank 11
8. An Dritte übertragene Tätigkeiten und sonstige Dienstleistungsanbieter 13

8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG) 13

8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG 13

8.3. Übertragung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds (gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit c AIFMG) 14

8.4. Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter 14

8.5. Rechte der Anleger 15

8.6. Interessenkonflikte 15

8.7. Prime Broker 15

9. Name des Abschlussprüfers 15
10. Rechte der Anleger:innen 16

10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber:in und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds) 16

10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber:in und KAG für Immobilien/AIFM 16

10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht 17

10.1.3. Durchsetzung von Rechten 17

10.1.4. Treuhandeigentum 18

10.1.5. Rückgaberecht 18

10.1.6. Informationsrechte 19

10.1.7. Schadenersatzansprüche 19

10.2. Hauptmerkmale der Anteile 19

10.2.1. Angaben zu den Immobilien, je Immobilie 20
10.2.2. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten 20
10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität 20
10.2.4. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden. 21

ABSCHNITT II 22

ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS 22

1. Bezeichnung des Immobilienfonds 22
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds 22
3. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines 22
3.1. Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds 22
3.1.1. Steuerpflichtige 22
3.1.2. KESt-Endbesteuerung versus Steuererklärung 23
3.1.3. Altanteile versus Neuanteile 24
3.2. Besteuerung von Steuerinländer:innen 24
3.2.1. Laufende Besteuerung – Steuerbemessungsgrundlage 24
3.2.2. Besteuerung der Anteilsveräußerung 25
3.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen 25
3.2.3.1. Natürliche Personen mit Privatvermögen 25
3.2.3.2. Natürliche Personen mit Betriebsvermögen 26
3.2.3.3. Juristische Personen mit Betriebsvermögen 27
3.2.3.4. Juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen 27
3.2.3.5. Privatstiftung 28
3.3. Besteuerung von Steuerausländer:innen 28
4. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung 29
5. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist 29
6. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile 30
6.1. Ausgabe von Anteilen 30
6.2. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann 31
6.3. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen 32
6.4. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung 33
7. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge 34

8.	Beschreibung der Anlageziele des REAL INVEST Austria, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilien-spezialisierung auf geographische Gebiete der Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann.	35
8.1.	Anlageziele/Anlagepolitik	35
8.2.	Veräußerung und Belastung von Immobilien	36
9.	Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann	37
10.	Risikomanagement	37
10.1.	Beschreibung Risikomanagement	37
10.2.	Hebelfinanzierung	37
10.3.	Liquiditätsrisikomanagement	39
10.4.	Kurzfristige Kreditaufnahme	40
10.5.	Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik	40
10.6.	Risikoprofil des Fonds	41
11.	Methode, Höhe und Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.	50
11.1.	Verwaltungsgebühr	50
11.2.	Aufwendungen	51
12.	Bisherige Wertentwicklung des Fonds	52
ANHANG		**54**
1.	Vertriebstellen	54
2.	Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen)	54

ABSCHNITT I

ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Sitz: Rothschildplatz 1, A-1020 Wien

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung gem. Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz - GmbHG)

Gründung: 12.12.2002

Registrierung: Firmenbuch beim Handelsgericht Wien, Firmenbuchnummer FN 229661m

Konzessionen: Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht GZ 25 1100/01 - FMA - I/2/03 vom 13.11.2003 wurde der Gesellschaft die Konzession zum Betrieb des Bankgeschäftes gem. § 1 Abs 1 Z 13a BWG, die Verwaltung von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz - ImmoInvFG 2003, BGBl. Nr. 80/2003, idgF (Immobilienfondsgeschäft) erteilt.

Mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht GZ: FMA-IM25 1100/0018-INV/2014 vom 6.11.2014 wurde der Gesellschaft gem. § 6 Abs. 1 iVm § 4 Abs. 1 Alternatives Investmentfonds Manager-Gesetz - AIFMG, BGBl. I Nr. 135/2013, idgF, die Konzession für die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds nach Immobilien-Investmentfondsgesetz - ImmoInvFG, BGBl. I Nr. 80/2003, idgF, erteilt.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG sowie ein Alternativer Investmentfonds Manager (nachstehend: „AIFM“) im Sinne des AIFMG.

Pflichten der KAG für Immobilien

Die KAG für Immobilien hat ihrer Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse der von ihr verwalteten AIF[1], der Anleger:innen dieser AIF sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

Die KAG für Immobilien führt für den Immobilienfonds die kollektive Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und das Liquiditätsmanagement durch. Die KAG für Immobilien kann Aufgaben an Dritte übertragen (siehe Abschnitt I Punkt 8).

[1] AIF ist ein „Alternativer Investmentfonds“, welcher der Richtlinie 2011/61/EU entspricht.
Der vorliegende Immobilieninvestmentfonds ist ein AIF.

Darüber hinaus hat die KAG für Immobilien alle Anleger:innen des von ihr verwalteten Immobilienfonds fair und gleich zu behandeln. Die KAG für Immobilien wird daher die Interessen einer bestimmten Gruppe von Anleger:innen nicht über die Interessen einer anderen Gruppe von Anleger:innen stellen.

Die faire Behandlung aller Anleger:innen soll vor allem durch die tägliche Preisberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben erreicht werden.

Die Möglichkeit, Anteilsgattungen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen auszugeben bzw. die Ausgabe derselben stellt keine Bevorzugung von Anleger:innen dar.

Umgang mit potentiellen Berufshaftungsrisiken gemäß § 7 Abs 6 AIFMG

Die potenziellen Berufshaftungsrisiken der KAG für Immobilien werden mit zusätzlichen Eigenmitteln abgedeckt.

2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds

REAL INVEST Austria

REAL INVEST Europe*

* Die KAG für Immobilien hat die Verwaltung des REAL INVEST Europe gemäß den Bestimmungen des § 15 (2) ImmoInvFG per 27. Dezember 2024 gekündigt. Dementsprechend wird der REAL INVEST Europe seit 27. Dezember 2024 durch die KAG für Immobilien abgewickelt.

3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates

Mitglieder der Geschäftsleitung:

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Mag. Martin Ligezinski

Mitglieder des Aufsichtsrates:

DI Christine Parkner-Marktl (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Janit Daszenies

Mag. Gerlinde Layr-Gizycki

Mag. Ernst Vejdovszky

4. Stammkapital

Das Stammkapital der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH beträgt EUR 5.000.000,00 und ist zur Gänze bar eingezahlt.

5. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der KAG für Immobilen ist das Kalenderjahr.

6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können

Unmittelbar qualifiziert Beteiligte:

Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH,
A-1020 Wien, Rothschildplatz 1 (100%)

Mittelbar qualifiziert Beteiligte:

UniCredit Bank Austria AG, A-1020 Wien, Rothschildplatz 1

UniCredit S.p.A., I-20154 Milano, Piazza Gae Aulenti 3

7. Depotbank

UniCredit Bank Austria AG

Sitz: Rothschildplatz 1, A-1020 Wien

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Die Depotbank des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG ist gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG und daher beinhaltet der Begriff Depotbank auch den Begriff Verwahrstelle gemäß AIFMG.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Depotbank zur KAG für Immobilien ein verbundenes Unternehmen im Sinne des Artikel 4 Abs. 1 lit e) der Richtlinie 2011/61 EU sowie im Sinne § 2 Abs. 1 Zif. 5. AIFMG ist.

Pflichten und Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ 25 1101/1 – FMA – I/3/03 der Finanzmarktaufsicht vom 18.11.2003 die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen.

Die Depotbank hat die Aufgaben gemäß ImmoInvFG sowie § 19 Abs. 7 bis 9 AIFMG zu erfüllen.

Dazu zählen insbesondere die Ausgabe und die Rücknahme von Anteilscheinen, die Verwahrung der zu einem Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, die Führung der zum Immobilienfonds gehörenden Konten und Depots gemäß ImmoInvFG sowie die Ermittlung des Gesamtwertes des Immobilienfonds und des Anteilswertes (Preisberechnung).

Ferner hat die Depotbank den Bestand an Vermögenswerten und Liquiditätsbeständen laufend zu überwachen, das Eigentum an den Vermögenswerten des Immobilienfonds zu prüfen, sicherzustellen, dass die gesamten Geldmittel des Immobilienfonds auf den entsprechenden Geldkonten gemäß § 19 Abs. 7 AIFMG verbucht werden, sowie den bei Ausgabe von Anteilen erhaltenen Gegenwert unverzüglich dem Fondsvermögen zur Verfügung zu stellen sowie Gewinnanteile an die Anleger auszuzuzahlen.

Die der KAG für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Immobilienfonds geführten Konten zu bezahlen.

Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der KAG für Immobilien handeln.

Die Depotbank hat insbesondere zu gewährleisten, dass bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, die Erträge gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden.

Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedürfen der Bewilligung der FMA. Sie darf nur erteilt werden, wenn anzunehmen ist, dass das Kreditinstitut die Erfüllung der Aufgaben einer Depotbank gewährleistet. Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank sind zu veröffentlichen; die Veröffentlichung hat den Bewilligungsbescheid anzuführen.

Die Einzelheiten zu den Pflichten der Depotbank sind im ImmoInvFG iVm AIFMG und dem Depotgesetz geregelt. Detailinformationen zu den (weiteren) der Depotbank gemäß Gesetz und Depotbankvertrag obliegenden Pflichten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Von Depotbank (Verwahrstelle) übertragene Verwahrungsfunktionen (§ 21 Z 6 AIFMG)

Die Depotbank hat die Verwahrungsfunktionen teilweise an die Österreichische Kontrollbank AG, an Euroclear sowie an die Erste Bank AG übertragen. Die beiden Zentralverwahrer unterliegen strikten Richtlinien über Interessenkonflikte wie auch die Erste Bank AG, welche von der Österreichischen Finanzmarktaufsicht beaufsichtigt wird.

Potentielle Interessenkonflikte

Die KAG für Immobilien hat Aufzeichnungen darüber zu führen, bei welchen Arten der von ihr oder in ihrem Auftrag erbrachten Tätigkeiten ein Interessenkonflikt, bei dem das Risiko der Schädigung von Anlegerinteressen erheblich ist, aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte. Die Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten sind unter https://www.realinvest.at/files/Leitlinien-Umgang-Interessenkonflikten-202405.pdf abrufbar.

Im Rahmen von in regelmäßigen Abständen stattfindenden Überprüfungen seitens der Depotbank und der KAG für Immobilien werden unter anderem auch potentielle Interessenkonflikte aufgezeigt und in diesem Fall umgehend Maßnahmen zur Vermeidung der Interessenkonflikte getroffen.

8. An Dritte übertragene Tätigkeiten und sonstige Dienstleistungsanbieter

8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG)

Fondsbuchhaltung:	Depotbank, UniCredit Bank Austria AG*, 1020 Wien, Rothschildplatz 1
Interne Revision:	UniCredit Bank Austria AG*, A-1020 Wien, Rothschildplatz 1
IT-Dienstleistungen:	
Wartung Real Estate Value Creator (REVC):	IRM Management Network GmbH, Ostseestraße 107, Berlin, Deutschland

* Es wird darauf hingewiesen, dass die Depotbank zur KAG für Immobilien ein verbundenes Unternehmen im Sinne des Artikel 4 Abs. 1 lit e) der Richtlinie 2011/61 EU sowie im Sinne § 2 Abs. 1 Zif. 5. AIFMG ist.

8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG

Immobilienbewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und § 17 AIFMG

- Avisio ZT GmbH, Wagramer Straße 4/2602, 1220 Wien
- CBRE GmbH, Am Belvedere 10, Top 12, 1100 Wien
- COLLIERS INTERNATIONAL Immobilienbewertungs- und Consulting GmbH, Singerstraße 8/Top 5-5a, 1010 Wien
- Dornhecker, Ing. Wolfgang, Großauer Straße 44, 2540 Bad Vöslau
- EHL Immobilien Bewertung GmbH, Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien
- Haberditzl, Mag. jur. Thomas, MSc, Erzbischofgasse 4a, 1130 Wien
- IMSER & RIGELE Immobilienbewertung GmbH, Siebenbrunnengasse 21/4/2, 1050 Wien
- InterREC GmbH, Karlsplatz 2/19, 1010 Wien
- Leichtfried und Partner Immobilienbewertung GmbH, Neubaugasse 16/27, 1070 Wien
- Nass, DI Birgit, Manhartsbrunnerstraße 19A, 2111 Seebarn
- Neuhold & Partner ImmobilienWERTschätzung GmbH, Felix-Dahn-Platz 4/Top 8, 8010 Graz
- ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Bankgasse 1, 1010 Wien
- PwC Advisory Services GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien
- Reflectory Immobilienberatung e.U, Währingerstraße 50/2/3, 1090 Wien
- Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, Schönbrunner Straße 108, 1050 Wien
- RESH Advisory GmbH, Kärntner Ring 5-7, 1010 Wien
- Seiser + Seiser IMMOBILIEN CONSULTING GmbH, Berliner Ring 61/29, 8047 Graz
- Urbanz, Mag. Markus, Iglaseegasse 9/10, 1190 Wien

8.3. Übertragung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds (gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit c AIFMG)

Immobilienverwaltung (i.S.v. Hausverwaltung bzw. Centermanagement):

- ARWAG Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H., Würtzlerstraße 15, 1030 Wien
- Bontus Eybel Immobilienmanagement GmbH, Franz-Josefs-Kai 65, 1010 Wien
- IG Immobilien Management GmbH, Olympiaplatz 2/4.OG/Top 15, 1020 Wien
- IMV Immobilien Management GmbH, Paulanergasse 15, 1040 Wien
  (sowie damit verbundene Unternehmungen)
- KROCON Asset Management GmbH, Rotenturmstraße 11/14, 1010 Wien
- ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Herrengasse 17, 1010 Wien
- Realverwaltung GmbH, Koschatstraße 129, 9020 Klagenfurt
- STRAUSS Property Management GmbH, Lehrbachgasse 2, 1120 Wien

Die hier angeführten Dienstleister im Bereich Immobilienverwaltung sind in Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der KAG für Immobilien sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Entscheidungs- und Handlungsfreiheit beschränkt.

Sonstige im Einzelfall zu Lasten des Fondsvermögens in Anspruch genommene Dienstleistungen externer Berater:

- Unterstützung bei der Umsetzung von Immobilientransaktionen einschließlich Due Diligence und Makler;
- Unterstützung bei der Umsetzung von Projektentwicklungen, Bauprojekten sowie Instandhaltung-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Refurbishmentmaßnahmen;
- Rechts- und Steuerberatung sowie ESG-Angelegenheiten das Fondsvermögen/die Fondsvermögenswerte betreffend;
- Die Meldepflichten gemäß den Bestimmungen der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, der delegierten Verordnung (EU) Nr. 148/2013 und der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 1247/2012 („EMIR“) von nach EMIR meldepflichtigen Derivaten an ein gemäß EMIR registriertes oder anerkanntes Transaktionsregister wurden an den jeweiligen Counterpart übertragen.

8.4. Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter

Die Pflichten der Dienstleistungsanbieter ergeben sich aus den jeweiligen Vereinbarungen und den jeweils anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber dem Immobilienfonds und seinen Anteilinhabern werden von dieser Aufgabenübertragung nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten der genannten Dienstleistungsanbieter in Bezug auf die übertragenen Aufgaben wie für eigenes Verhalten.

8.5. Rechte der Anleger

Den Anteilinhabern erwachsen aufgrund der Aufgabenübertragung keine unmittelbaren Ansprüche gegenüber den in diesem Punkt 8. genannten sonstigen Dienstleistungsanbietern.

8.6. Interessenkonflikte

Um zu gewährleisten, dass die KAG für Immobilien ihre Dienstleistungen im besten Interesse ihrer Anleger:innen erbringt, wurden schriftliche Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten festgelegt die in der jeweils aktuellen Version auf der Homepage der KAG für Immobilien https://www.realinvest.at/ueber-uns-unternehmensinfos.jsp unter der Gesellschaft Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH - Sonstige Offenlegungen abgerufen werden können.

Die KAG für Immobilien hat Aufzeichnungen darüber zu führen, bei welchen Arten der von ihr oder in ihrem Auftrag erbrachten Tätigkeiten ein Interessenkonflikt, bei dem das Risiko der Schädigung von Anlegerinteressen erheblich ist, aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte. Die Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten sind unter https://www.realinvest.at/files/Leitlinien-Umgang-Interessenkonflikten-202405.pdf abrufbar.

Die KAG für Immobilien berücksichtigt bei der Übertragung von Aufgaben an Dritte die Interessen der Anleger. So sind etwa beauftragte Dritte verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Interessenkonflikte im Zusammenhang mit deren Tätigkeit zu identifizieren, interne Grundsätze zur Vermeidung der identifizierten Interessenkonflikte aufzustellen und unvermeidbare Interessenkonflikte der KAG für Immobilien gegenüber offen zu legen.

Im Rahmen von in regelmäßigen Abständen stattfindenden Überprüfungen seitens der KAG für Immobilien werden unter anderem auch potentielle Interessenkonflikte aufgezeigt und in diesem Fall umgehend Maßnahmen zur Vermeidung der Interessenkonflikte getroffen.

8.7. Prime Broker

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wird kein Prime Broker eingesetzt.

9. Name des Abschlussprüfers

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien.

Nähere Angaben zu den mit der Abschlussprüfung betrauten natürlichen Personen finden Sie im jeweiligen Rechenschaftsbericht.

Der Abschlussprüfer ist auch der Bankprüfer gemäß §§ 60 ff BWG iVm § 13 Abs. 3 ImmoInvFG.

Die Bestellung des Prüfers obliegt der KAG für Immobilien. Die Haftung des Prüfers richtet sich nach § 275 Abs. 2 UGB. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der KAG für Immobilien gilt zusätzlich § 62a BWG.

Pflichten des Abschlussprüfers des Immobilienfonds

Die Verantwortung des Abschlussprüfers des Immobilienfonds besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem von der KAG für Immobilien vorgelegten Rechenschaftsbericht auf der Grundlage der von ihm durchgeführten Prüfung.

Die Prüfung ist unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchzuführen und hat sich auf die Beachtung der einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften, insbesondere der Bestimmungen des AIFMG, des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen sowie die Buchführung des Immobilienfonds zu erstrecken. Diese Grundsätze erfordern, dass die Standesregeln eingehalten werden und die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass sich der Abschlussprüfer mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Pflichten des Bankprüfers der KAG für Immobilien

Die Jahresabschlüsse der KAG für Immobilien sind vom Bankprüfer zu prüfen. Die Prüfung hat die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses, die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der sonstigen Vorschriften des BWG und der anderen einschlägigen gesetzlichen Rechtsvorschriften zu umfassen.

10. Rechte der Anleger:innen

Rechte der Anleger:innen bestehen im Hinblick auf direkt von diesen wahrnehmbare Rechte im Sinne von etwaigen Schadenersatzansprüchen gegenüber der KAG für Immobilien, der Depotbank oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber den Anleger:innen werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

Die Haftung der Verwahrstelle bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt, es sei denn, es liegt eine gesetzlich zulässige Haftungsbefreiung gemäß § 19 Abs. 13 AIFMG vor.

10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber:in und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds)

10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber:in und KAG für Immobilien/AIFM

Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der Gesellschaft strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Das zwischen Anteilinhaber:in und KAG für Immobilien abgeschlossene Rechtsverhältnis auf Grundlage der Fondsbestimmungen wird nach überwiegender österreichischer Rechtsauffassung als Auftragsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) qualifiziert. Er:sie verpflichtet die KAG für Immobilien, das im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die KAG für Immobilien hat dabei stets im Interesse der Anteilinhaber:innen vorzugehen.

Die KAG für Immobilien schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsleiters. Die KAG für Immobilien handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anteilinhaber:innen. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die KAG für Immobilien tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhaber:innen gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber:innen zu verschaffen. Die Anteilinhaber:innen sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises zuzüglich eines Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt II Punkt 11.

10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für das Rechtsverhältnis zwischen Anleger:in und Gesellschaft ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Gesellschaft als vereinbart. Der für Verbraucher:innen geltende Gerichtsstand bleibt hiervon unberührt.

Verbraucher:innen sind natürliche Personen, die Anteile am Fonds für Privatzwecke erwerben und für die der Erwerb von Anteilen nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

Hat der:die Anleger:in im Inland keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (allgemeiner Gerichtsstand), so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

10.1.3. Durchsetzung von Rechten

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in diesen AIF/Immobilienfonds unterliegen österreichischem Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger:innen den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten.

Die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen im Gebiet der Republik Österreich richtet sich danach, in welchem Land das Urteil erlassen wurde.

In Österreich ist die Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO oder EuGVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO/EuGVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

Weiters gilt in Österreich die Verordnung Nr. 805/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen (i.d.g.F.). Im Ursprungsland als gemäß dieser Verordnung als vollstreckbar erklärte Titel werden in Österreich ohne weitere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung vollstreckt.

Darüber hinaus kommen andere europäische Rechtsakte als Grundlage für die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in Österreich in Betracht.

Im Übrigen ist die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Urteile in Österreich in einem Verfahren nach nationalem Recht festzustellen.

Informationen über Beschwerdemöglichkeiten der Anteilinhaber finden sich unter https://www.realinvest.at/ueber-uns-impressum.jsp

10.1.4. Treuhandeigentum

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds stehen im Eigentum der KAG für Immobilien. Sie hält das Eigentum aufgrund des Gesetzes im eigenen Namen, aber zugunsten und auf Rechnung der Anteilinhaber:innen. Die Anteilinhaber:innen erwerben entsprechend der Anzahl ihrer Fondsanteile schuldrechtliche Teilhabe an den im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehenden Vermögenswerten des Immobilienfonds.

10.1.5. Rückgaberecht

Die Anteilinhaber:innen können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen, wobei diese zum jeweils geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen sind.

Weitere Informationen dazu siehe auch Abschnitt II Punkt 6.2.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabe-erklärung durch den:die Anleger:in angekündigt werden. Diese 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.

10.1.6. Informationsrechte

Die Anteilinhaber:innen sind berechtigt, auf ihr Verlangen Informationen über die Anlagegrenzen des Fonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen von der KAG für Immobilien zu erhalten.

Die KAG für Immobilien stellt den Anteilinhabern jährlich insbesondere auch folgende Informationen in den Rechenschaftsberichten zur Verfügung (siehe auch Abschnitt II Pkt. 4);

- Wesentliche Änderungen der in diesem Dokument angeführten Informationen während des Rechnungsjahres;
- Angaben zu Hebelfinanzierung;
- Überschreitungen der Risikolimits;
- Anteil der schwer zu liquidierenden Vermögensgegenstände des Immobilienfonds

Weitere Informationen über das Fondsvermögen können dem Anleger auf Anfrage unter Nachweis der Anteilinhaberschaft von der KAG für Immobilien zur Verfügung gestellt werden. Angaben zu der Kontaktstelle, bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können, finden Sie auf Seite 3 des Prospektes.

10.1.7. Schadenersatzansprüche

Neben den unmittelbaren Ansprüchen und Rechten der Anleger:innen aus den Fondsbestimmungen bzw. ihrer schuldrechtlichen Teilhabe kommen sekundäre vertragliche Ansprüche (wie Schadenersatzansprüche) gegenüber der KAG für Immobilien wegen schuldhafter Verletzung der ihr obliegenden Pflichten in Betracht. Diese richten sich nach allgemeinem Zivilrecht.

10.2. Hauptmerkmale der Anteile

- Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto
- Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung
- Rechte der Anteilinhaber:innen, insbesondere bei Kündigung – siehe Abschnitt II Punkt 6

Die schuldrechtliche Teilhabe an den zum Immobilienfonds gehörigen Vermögenswerten ist in gleiche Anteile zerlegt. Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile oder Bruchteile verkörpert.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (§ 24 Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.

Die KAG für Immobilien darf die Anteile teilen (splitten) und zusätzlich Anteilscheine an die Anteilinhaber:innen ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilswertes eine Teilung der Anteilswerte als im Interesse der Anteilinhaber:innen gelegen erachtet.

Die Anteilscheine lauten auf Inhaber:innen.

10.2.1. Angaben zu den Immobilien, je Immobilie

Je Immobilie werden angeführt:

- Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung;
- Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind;
- Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten.

Der jeweils aktuelle Stand der Immobilien samt Detailangaben zu diesen Immobilien ist dem jeweils aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht, welcher am Sitz der KAG für Immobilien sowie bei der Depotbank zur Einsicht aufliegt, zu entnehmen. Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter www.realinvest.at nachzulesen und downloadbar.

10.2.2. Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung samt aller Nebenkosten

Die KAG für Immobilien hat gemäß § 9 ImmoInvFG dafür zu sorgen, dass die Zugehörigkeit von inländischen Liegenschaften und Baurechten für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG im Grundbuch angemerkt wird.

Nach diesen Verfügungsbeschränkungen können der Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Liegenschaften und Baurechten durch die KAG für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank erfolgen. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen.

Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden.

10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragserwartung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Immobilienbesitz liegen, sind z.B. Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle,

die sich u.a. aus der Änderung der Standortqualität oder der Bonität der mietenden Personen ergeben können. Der Gebäudezustand kann auch Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Weiters bestehen auch Risiken aus Elementarschäden (Feuer, Hochwasser, Sturm, Erdbeben), aus Altlasten (wie Bodenverunreinigung, Asbest-Einbauten) und Baumängeln. Diese Risiken sind im Vorhinein nicht abschätzbar, weshalb die Wertentwicklung der Vergangenheit keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Immobilienfonds zulassen. Der Immobilienfonds wirkt diesen Risiken durch sorgfältige Prüfung der Immobilien vor dem Erwerb und einer professionellen Verwaltung entgegen und minimiert sie, soweit es ihm möglich ist.

Weiterführende Informationen sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

10.2.4. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden.

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse.

ABSCHNITT II

ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

1. Bezeichnung des Immobilienfonds

REAL INVEST Austria,
mündelsicherer Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG

ISIN: AT0000634357 – ausschüttend

AT0000634365 – thesaurierend

AT0000A05RD2 – vollthesaurierend / Inland

Der Immobilienfonds ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF).

Demnach unterliegt der Immobilienfonds neben den Bestimmungen des ImmoInvFG auch jenen des AIFMG sowie den weiteren einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften.

2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 21.11.2003 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 01.12.2003 ermittelt.

Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

3. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines

3.1. Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur einen allgemeinen Überblick dar. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte Anleger:innen und Anteilinhaber:innen sollten Detailfragen und ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrer steuerlichen Beratung abklären.

3.1.1. Steuerpflichtige

Der Immobilienfonds unterliegt in Österreich nicht der Körperschaftsteuer. Steuerpflichtig sind die Anleger:innen mit den anteilig auf sie entfallenden Einkünften.

Im Zentrum der nachstehenden Ausführungen stehen die sogenannten Steuer**in**länder:innen (zur Definition siehe Punkt 3.2.), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anleger:innen dargestellt werden:

- Natürliche Personen mit Privatvermögen
- Natürliche Personen mit Betriebsvermögen
- Juristische Personen mit Betriebsvermögen (z.B. AG, GmbH)
- Juristische Personen mit außerbetrieblichen Einkünften aus Kapitalvermögen (Körperschaften öffentlichen Rechts, Gemeinnützige, etc.)
- Privatstiftungen

Die Besteuerung von Steuer**aus**länder:innen wird unter Punkt 3.3. gesondert dargestellt.

3.1.2. KESt-Endbesteuerung versus Steuererklärung

Damit sich die Privatanleger:innen nicht mit steuerlichen Detailfragen beschäftigen müssen, steht ein Verfahren zur Verfügung, bei dem die Besteuerung der Anleger:innen durch deren depotführende Bank mittels Abzugs von Kapitalertragsteuer (kurz: KESt) abgewickelt wird (KESt-Endbesteuerung). Voraussetzung für diese KESt-Endbesteuerung ist, dass der:die Anleger:in seinen:ihren Anteil bei einer **in**ländischen depotführenden Bank deponiert.

Die Anleger:innen haben zwei Möglichkeiten freiwillig eine Steuererklärung abzugeben (Antragsveranlagung):

- Er:sie kann eine Steuererklärung abgeben, wenn seine:ihre Tarifbesteuerung günstiger ist als die 27,5%ige KESt (Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge dieser Antragsveranlagung **sämtliche** endbesteuerungsfähigen Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der Tarifbesteuerung keine – auf Ebene des:der Anleger:in anfallenden – Werbungskosten (z.B. Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der depotführenden Bank des:der Anleger:in) abgezogen werden können.
- Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist die sogenannte Verlustveranlagung, die dann sinnvoll ist, wenn der:die Anleger:in innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Durch die Verlustveranlagung können Verluste aus bestimmten Kapitalanlageinstrumenten mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details sollten sich die Anleger:innen bei ihrem:ihrer Steuerberater:in informieren. Auf Depotebene erfolgt die Verlustverrechnung automatisch durch die depotführende Bank. Ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) ist bei endbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen nicht möglich.

Hält der:die Anleger:in seinen:ihren Anteil bei einer **aus**ländischen depotführenden Bank, muss er:sie jedenfalls eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

3.1.3. Altanteile versus Neuanteile

Durch die Einführung der Vermögenszuwachssteuer ist für den Fall der Veräußerung von Fondsanteilen zu unterscheiden, wann der:die Anleger:in seine:ihre Anteile erworben hat:

- Vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als Altanteile bezeichnet.
- Ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile, werden nachfolgend als Neuanteile bezeichnet.

3.2. Besteuerung von Steuerinländer:innen

Steuerinländer:innen sind

- natürliche Personen, die entweder ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.
- Körperschaften, die entweder ihren statutarischen Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

3.2.1. Laufende Besteuerung – Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung bilden (i) der **ausschüttbare Jahresgewinn** des Immobilienfonds sowie (ii) ab Rechnungsjahren, die nach dem 31.12.2018 beginnen, darüber hinaus insbesondere realisierte Wertsteigerungen auf Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünfte aus Derivaten.

Der ausschüttbare Jahresgewinn setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- **Bewirtschaftungsgewinne:** Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
- **Aufwertungsgewinne:** Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.
- **Wertpapier und Liquiditätsgewinne:** Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Fonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren).

Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:

- Gewinne von Personengesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungsgewinn bzw. im Aufwertungsgewinn enthalten. Zur Vermeidung von Doppelerfassungen zählen Ausschüttungen von solchen Grundstücks-Gesellschaften nicht mehr zum ausschüttbaren Gewinn des Fonds.
- Bei **in**ländischen Grundstücks-**Kapital**gesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Fonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen grundsätzlich zum Gewinn des Fonds. Schüttet eine **in**ländische Grundstücks-**Kapital**gesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Fonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Die auf die steuerpflichtigen Einkünfte entfallende KESt wird innerhalb von vier Monaten nach Ende des Rechnungsjahres des Fonds ausgezahlt. Mit der KESt-Abführung an die Finanzverwaltung gelten die Einkünfte als ausgeschüttet (sogenannte ausschüttungsgleiche Erträge – kurz: ag Erträge).

3.2.2. Besteuerung der Anteilsveräußerung

Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden („Altanteile“), gilt weiterhin die alte Rechtslage. Da die (einjährige) Spekulationsfrist bereits seit 2012 abgelaufen ist, können solche Altanteile von natürlichen Personen steuerfrei verkauft werden.

Neuanteile

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, die ab dem 1.1.2011 erworben wurden („Neuanteile“), fällt seit 1.4.2012 unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs automatisch KESt abgezogen und der:die Anleger:in ist daher endbesteuert.

Die „fortgeschriebenen Anschaffungskosten“ (bzw. der steuerliche Buchwert) des Anteilscheines soll(en) verhindern, dass es beim Verkauf zu einer Doppelbesteuerung von thesaurierten Gewinnen kommt, die schon als laufende Gewinne besteuert wurden oder gar steuerfrei waren. Der steuerliche Buchwert wird nach folgender Formel durch Fortschreibung der steuerlichen Anschaffungskosten des Fondsanteils ermittelt:

Anschaffungskosten

\+ ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)

\- Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)

\- KESt-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds/-anteilen
(reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)

Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (z.B. 20 % der Aufwertungsgewinne).

3.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

3.2.3.1. Natürliche Personen mit Privatvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die Grundlagen für die Besteuerung der laufenden Einkünfte veröffentlicht der Fonds im jährlichen Rechenschaftsbericht:

- Hält der:die Anleger:in seine:ihre Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er:sie mit dem KESt-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er:sie braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).

- Er:sie kann die Einkünfte aber in seine:ihre Steuererklärung aufnehmen, wenn seine:ihre tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KESt (Antragsveranlagung).
- Ab 1.4.2012 kann er:sie eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung). Ab 2013 erfolgt die Verlustverrechnung auf Depotebene automatisch durch das depotführende Kreditinstitut.
- Hält der:die Anleger:in seine:ihre Anteile auf einem ausländischen Depot, **muss** er:sie eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Es fällt 27,5 % Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er:sie dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Eine Veräußerung von Altanteilen (vor dem 1.1.2011 erworbene Anteile) ist steuerfrei.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen (ab dem 1.1.2011 erworbene Anteile) unterliegt der Vermögenszuwachssteuer.

- Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KESt, die von der Bank abgezogen und abgeführt wird. Der:die Anleger:in ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Einkommensteuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 3.2.3.1. erster Absatz).
- Wird der Anteil nicht bei einer inländischen Bank deponiert, muss der:die Anleger:in diese Einkünfte in die Einkommensteuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 27,5 % besteuert.

3.2.3.2. Natürliche Personen mit Betriebsvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten, also im Betriebsvermögen eines Einzelunternehmers oder einer Personengesellschaft, werden die laufenden Einkünfte genauso besteuert wie bei natürlichen Personen im Privatvermögen:

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 27,5 % KESt ab und der:die Anleger:in ist endbesteuert. Eine Aufnahme dieser Einkünfte in die persönliche Steuererklärung ist nicht erforderlich, aber möglich, wenn die tarifmäßige Besteuerung günstiger ist (oder wenn ein Verlustausgleich erfolgt).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der:die Anleger:in diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 27,5 % Einkommensteuer an.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Im Betriebsvermögen sind Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne sind im Jahr der Veräußerung in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen, auch wenn der Anteil auf einem inländischen Depot liegt und für Neuanteile KESt abgezogen wird. Die KESt wird auf die Einkommensteuer angerechnet bzw. allenfalls rückerstattet.

Bereits laufend versteuerte ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

3.2.3.3. Juristische Personen mit Betriebsvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie z.B. einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der regulären Körperschaftsteuer (aktueller Satz siehe § 22 Abs 1 bzw. Abs 2 KStG) und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

Eine einbehaltene Kapitalertragsteuer wird bei der Veranlagung auf die Körperschaftsteuer angerechnet bzw. gegebenenfalls rückerstattet. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Anteilswertzuwächse von Anteilen an Immobilienfonds im Betriebsvermögen juristischer Personen sind stets steuerpflichtig und unterliegen im Jahr der Veräußerung der Körperschaftsteuer. Bereits laufend versteuerte ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

3.2.3.4. Juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Soweit Körperschaften keine betrieblichen, sondern Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielen (z.B. Körperschaften öffentlichen Rechts, gemeinnützige Vereine) unterliegen die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds im Fall einer inländischen depotführenden Bank dem KESt-Abzug.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind nicht steuerpflichtig.

Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind beim Verkauf seit 1.4.2012 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KESt-pflichtig. Der KESt-Satz für Körperschaften entspricht dem regulären KÖSt-Satz (§ 93 Abs. 1a EstG).

Mit dem KESt-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte seit 1.4.2012 in die Steuererklärung aufnehmen (regulärer KÖSt-Satz).

3.2.3.5. Privatstiftung

a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die laufenden Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen (Publikums-)Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer entspricht dem regulären KÖSt-Satz ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5 %) und wird insoweit auf Ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als diese KESt-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte vornimmt. Die Erträge aus einem Immobilienfonds sind in die Steuererklärung der Stiftung aufzunehmen, wobei eine von der depotführenden Bank allenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Zwischensteuer angerechnet wird. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Der Verkauf von Altanteilen ist (wegen Ablaufs der Spekulationsfrist) seit 1.1.2012 steuerfrei.

Der Verkauf von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig. Der Veräußerungsgewinn unterliegt immer (unabhängig von der Behaltedauer) der Zwischensteuer in Höhe des regulären KÖSt-Satzes und muss in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KESt einbehalten hat).

3.3. Besteuerung von Steuerausländer:innen

Steuerausländer:innen sind

- natürliche Personen, die weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.
- Körperschaften, die weder ihren statutarischen Sitz noch den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

Steuerausländer:innen unterliegen im Wesentlichen vor allem mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

von **österreichischen** Immobilien. Weist der:die (ausländische) Anleger:in der inländischen depotführenden Bank seine:ihre Ausländereigenschaft nach, so behält diese bei einem öffentlich angebotenen Fonds keine KESt auf die o.a. Immobilien-Erträge des Fonds ein.

Soweit der Immobilienfonds an inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften beteiligt ist, unterliegen grundsätzlich auch Ausschüttungen dieser Gesellschaften der beschränkten Steuerpflicht.

- Liquiditätsgewinne (inländische Zinserträge)

Der beschränkten Steuerpflicht und dem KESt-Abzug unterliegen ab 1.1.2019 darüber hinaus im ausschüttungsgleichen Ertrag enthaltene inländische (Stück)zinsen aus Kapitalforderungen, wie insbesondere aus Bankeinlagen und aus Anleihen. Von der beschränkten Steuerpflicht ausgenommen sind Anteilinhaber:innen, die (i) keine natürlichen Personen sind oder (ii) mittels Ansässigkeitsbescheinigung ihre Ansässigkeit in einem Land mit automatischem Informationsaustausch nachweisen. Ebenso ausgenommen sind (Stück)zinsen aus Immobilienfonds mit höchstens 15 % zinstragendem Vermögen.

Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des:der ausländischen Anleger:in EUR 2.000,00 p.a., so sind diese zu veranlagen und der:die Anleger:in hat eine Steuererklärung in Österreich abzugeben.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie z.B. Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Zur aktuellen Körperschaftsteuer (KÖSt-Satz) siehe § 22 Abs 1 bzw. Abs 2 KStG. Andere Ertragsteuern (wie z.B. eine Gewerbesteuer) fallen in Österreich nicht an.

4. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds REAL INVEST Austria ist der Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG i.V.m. Artikel 7 der Fondsbestimmungen erfolgt ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres (dies gilt nicht bei Thesaurierungsanteilen ohne KESt-Abzug).

Die KAG für Immobilien hat für jedes Rechnungsjahr des Immobilienfonds einen Rechenschaftsbericht sowie für die ersten sechs Monate eines jeden Rechnungsjahres einen Halbjahresbericht zu erstellen. Nach dem Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes ist der Rechenschaftsbericht innerhalb von 4 Monaten und der Halbjahresbericht innerhalb von 2 Monaten zu veröffentlichen.

5. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist

a) Kündigung der Verwaltung

Die KAG für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds in folgenden Fällen kündigen/beenden:

- mit Bewilligung durch die FMA, Veröffentlichung und unter Einhaltung einer Frist von (zumindest) sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG). Die Anteilinhaber:innen können (vorbehaltlich einer Preisaussetzung) während der jeweils genannten Frist ihre Fondsanteile gegen Auszahlung des Rücknahmepreises zurückgeben.
- mit sofortiger Wirkung (Tag der Veröffentlichung) und unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG).

Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß § 15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.

b) Andere Beendigungsgründe des Fonds

- Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist;
- Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber:innen zusätzlich einen Anspruch auf Anteilsumtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs.
- Das Recht der KAG für Immobilien zur Verwaltung des Immobilienfonds erlischt mit dem Wegfall der Konzession für das Immobilien-Investmentgeschäft oder der Zulassung gemäß AIFMG bzw. der Richtlinie 2011/61/EU oder mit dem Beschluss ihrer Auflösung oder mit dem Entzug der Berechtigung.

Endet die Verwaltung durch Wegfall der Konzession, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss für den Fonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen eines Monats auf eine andere Verwaltungsgesellschaft überträgt, die Abwicklung einleiten (§ 9 Abs. 3 AIFMG).

Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilinhaber:innen auf Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung und an die Stelle des Rechts auf jederzeitige Rückzahlung des Anteilswertes das Recht auf Auszahlung des Liquidationserlöses nach Ende der Abwicklung.

6. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile

6.1. Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang angeführten Vertriebsstellen erworben werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

<u>Ausgabeaufschlag und Ausgabepreis</u>

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 3 % des Wertes eines Anteiles. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

Dieser Ausgabeaufschlag kann bei nur kurzer Anlagedauer die Performance reduzieren oder sogar ganz aufzehren. Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Immobilienfondsanteilen eine längere Anlagedauer.

Inwieweit bei dem:der einzelnen Anleger:in für den Erwerb von Anteilscheinen neben dem Ausgabeaufschlag zusätzliche Gebühren verrechnet werden, hängt von den individuellen Vereinbarungen des:der Anleger:in mit dem jeweiligen depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die KAG für Immobilien.

Abrechnungsstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der veröffentlichte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages (exklusive Karfreitag und Silvester) zuzüglich des Ausgabeaufschlages (Abrechnungsstichtag). Später einlangende Orders werden mit dem Ausgabepreis des übernächsten österreichischen Bankarbeitstages abgerechnet. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach Abrechnungsstichtag.

Die Orderannahmeschlusszeit ist 15:00 MEZ.

6.2. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann

Rücknahme von Anteilen

Die Anteilinhaber:innen können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen.

Die KAG für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilienfonds zurückzunehmen.

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den:die Anleger:in angekündigt werden. Diese 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.

Aussetzung

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht und entsprechender Veröffentlichung vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber:innen 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 nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme 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 kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien, wenn das erforderlich ist, Vermögenswerte beleihen, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist den Anteilinhaber:innen ebenfalls bekannt zu geben.

Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Inwieweit bei dem:der einzelnen Anleger:in für die Rückgabe von Anteilscheinen zusätzliche Gebühren verrechnet werden, hängt von den individuellen Vereinbarungen des:der Anleger:in mit dem jeweiligen depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die KAG für Immobilien.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Es bestehen keine Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern.

Abrechnungsstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der veröffentlichte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages (exklusive Karfreitag und Silvester). Später einlangende Orders werden mit dem Rücknahmepreis des übernächsten österreichischen Bankarbeitstages abgerechnet. Die Wertstellung der Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach Abrechnungsstichtag.

Die Orderannahmeschlusszeit ist 15:00 MEZ.

6.3. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Ausgabepreis inkl. Ausgabeaufschlag sowie der Rücknahmepreis werden an jedem Börsentag mit Ausnahme der österreichischen Bankfeiertage sowie Karfreitag und Silvester auf der Homepage der KAG für Immobilien www.realinvest.at sowie in der Tageszeitung „Der Standard“ veröffentlicht.

Den jüngsten Nettoinventarwert des Immobilienfonds finden Sie auf der Homepage der KAG für Immobilien www.realinvest.at.

6.4. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung

Der **Wert eines Immobilienfondsanteiles** ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträgnisse 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.

Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG 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 KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

Die Bewertung der Immobilien hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte sowie 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 zu Grunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung schwer bewertbarer Vermögenswerte gemäß § 17 AIFMG

Immobilien fallen grundsätzlich in die Kategorie der schwer verwertbaren Vermögenswerte, deren Verwertung in der Regel länger als 12 Monate dauern kann. Die Bewertung der Immobilien erfolgt gemäß § 29 ImmInvFG.

Bankguthaben

Geldbeträge und Bankguthaben sind mit dem jeweiligen Nominalwert anzusetzen. Hält der Immobilienfonds Geldbeträge und Bankguthaben, die nicht auf die Fondswährung lauten, so sind diese mit dem jeweiligen Mittelkurs in die Fondswährung umzurechnen.

Wertpapiere

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (= veröffentlichten) Börsenkurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Bei Wertpapieren, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Anteile an Investmentfonds

Anteile an einem Investmentfonds gemäß InvFG 2011 werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden, mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.

Derivative Instrumente

Der Liquidationswert von derivativen Instrumenten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

Bei der Bewertung von OTC-Derivaten wird auf die Werte zuverlässiger Datenprovider zurückgegriffen.

Bankdarlehen

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden Fixzinskredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungswert (Nominalbetrag) bewertet.

Häufigkeit der Berechnung der Preise

Die Berechnung des Ausgabepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Berechnung des Rücknahmepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

7. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge

Diesbezüglich wird auf Artikel 7 der Fondsbestimmungen verwiesen.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Erstellung des aktuellen Prospektes waren Thesaurierungsanteilscheine ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche) nicht aufgelegt.

8. Beschreibung der Anlageziele des REAL INVEST Austria, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilien-spezialisierung auf geographische Gebiete der Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann.

Hinweis: Der Fonds strebt zu jeder Zeit die Erreichung der Anlageziele an, es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass diese Ziele auch tatsächlich erreicht werden.

Die nachstehende Beschreibung berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des:der Anleger:in und ist hierzu ggf. eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.

8.1. Anlageziele/Anlagepolitik

Der REAL INVEST Austria verfolgt eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Die Immobilienveranlagung erfolgt ausschließlich in österreichische Immobilien, schwerpunktmäßig in Stadtregionen und deren Umland. Nach dem Grundsatz der Risikostreuung wird in unterschiedliche Immobilienarten und Regionen investiert und zwar in solche mit überwiegender

- wohnwirtschaftlicher Nutzung einschließlich Sonderwohnformen (wie zum Beispiel Wohnheime, Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen sowie Hotels),
- sozialinfrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Kindergärten, Schulen, universitäre Einrichtungen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Tagesheime, Seniorenheime, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Pflegeeinrichtungen, Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen sowie Therapie- und Rehabilitationszentren),
- infrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel öffentliche Verwaltung, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung und Verkehr) oder mit infrastrukturellen Nutzern,
- Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie zum Beispiel Supermärkte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen und Gastronomie), Geschäfte und Logistikeinrichtungen

und

- Büroimmobilien.

Die Schwerpunktsetzung der Immobilienveranlagung erfolgt bei wohnwirtschaftlich sowie sozialinfrastrukturell und infrastrukturell genutzten Liegenschaften, wobei die Entwicklung der Immobilienmärkte im Rahmen der Asset Allokation berücksichtigt wird.

Die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG beträgt zehn.

Der höchstmögliche Wert eines einzelnen derartigen Vermögenswertes gemäß § 21 ImmoInvFG zum gesamten Fondsvermögen darf im Zeitpunkt seines Erwerbes den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Mindestanzahl und Wertgrenze gemäß den vorigen Bestimmungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Trotz Einhaltung der Vorschriften über die Risikostreuung kann es zu einer gewissen Risikokonzentration bei bestimmten Anlageklassen, Branchen und geographischen Gebieten kommen.

Der REAL INVEST Austria veranlagt im Rahmen der Liquiditätsvorschriften neben Bankguthaben auch in Wertpapieren, welche den Bestimmungen des § 217 ABGB entsprechen. Diese dürfen 49 % des Fondsvermögens nicht überschreiten. Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Sofern Derivate-, Wertpapierleihe- und Pensionsgeschäfte und Kreditaufnahmen in den Fondsbestimmungen vorgesehen sind und abgeschlossen werden, werden marktübliche, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Sicherheiten bestellt.

Börsennotierte sowie OTC Derivate dürfen, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nur zur Absicherung von Vermögensgegenständen des REAL INVEST Austria eingesetzt werden.

Die Aufnahme von Krediten erfolgt überwiegend im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Erwerb von geförderten Objekten, bei Grundstücksgesellschaften und zur Sicherung der Liquidität des Fonds. Die gesetzlich zulässige maximale Hebelfinanzierung richtet sich nach der Maßgabe des § 5 ImmoInvFG.

Der Sicherheitennehmer darf Vermögenswerte nicht wiederverwenden.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

8.2. Veräußerung und Belastung von Immobilien

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Prospekts sind unter „Immobilien“ sämtliche in Artikel 3 der Fondsbestimmungen unter der Überschrift „Immobilien“ angeführten Vermögenswerte bzw. Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG zu verstehen.

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß Artikel 4 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und 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 50 % des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten.

Im Rahmen des Artikels 3 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

9. Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann

Der Immobilienfonds kann seine Anlagestrategie durch eine Änderung des vorliegenden Dokuments und eine Aktualisierung des Basisinformationsblatts gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. November 2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP) sowie gegebenenfalls durch eine Änderung der Fondsbestimmungen (unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen) ändern.

Des Weiteren ist die KAG für Immobilien berechtigt, die Fondsbestimmungen im genehmigten Rahmen durch weitere Informationen in diesem Dokument zu konkretisieren.

10. Risikomanagement

10.1. Beschreibung Risikomanagement

Die KAG für Immobilien hat eine unabhängige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, welche hierarchisch und funktional von operativen Abteilungen getrennt ist.

Weiters verfügt die KAG für Immobilien über angemessene und dokumentierte Risikomanagement-Grundsätze, die entsprechend umgesetzt und aufrechterhalten werden. Diese Risikomanagement-Grundsätze umfassen Verfahren, die notwendig sind, um Markt-, Liquiditäts- und Kontrahentenrisiken sowie sonstige Risiken, einschließlich operationeller Risiken, laufend zu bewerten.

Die Risikomanagementverfahren der KAG für Immobilien ermöglichen es der KAG für Immobilien, das mit den Anlagepositionen verbundene Risiko sowie ihren jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Fondsvermögens jederzeit zu überwachen und zu messen. Um dabei auch die Auswirkungen potentiell großer Marktveränderungen abzudecken, werden periodische Stresstests durchgeführt.

Quantitative Risikolimits sind in den Fondsbestimmungen Art. 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze festgelegt.

Die Überprüfung der Risikolimits wird ebenfalls durch die Risikomanagement-Verfahren gewährleistet.

10.2. Hebelfinanzierung

Der Fonds darf Hebelfinanzierungen in Form von Krediten für Immobilien einsetzen, die 50 % des Verkehrswertes der gesamten Vermögensgegenstände gemäß §21 ImmoInvFG nicht überschreiten dürfen. Etwa vorhandene kurzfristige Fremdfinanzierungen sind hierbei zu berücksichtigen. Zur Absicherung dieser Kredite können Derivate eingesetzt werden.

Die damit verbundenen Risiken werden unter Punkt 10.5. „Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik“ und unter Punkt 10.6. „Risikoprofil des Immobilienfonds“ dargestellt.

Es bestehen keine Vereinbarungen über die Wiederverwendung von im Rahmen von Hebelfinanzierungen gewährten Sicherheiten.

a) Berechnung Hebelfinanzierung

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko eines AIF durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe, in Derivaten eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erhöht wird.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände des REAL INVEST Austria eingesetzt.

Die Hebelkraft des AIF ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist.

- **AIF-Bruttomethode**

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei Netting- und Hedgingvereinbarungen bei der Bruttomethode unberücksichtigt bleiben.

Die Details zur Berechnung sind Art 7, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

- **AIF-Commitment-Methode**

Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist gleichfalls definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei allerdings bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

Positionen in derivativen Finanzinstrumenten, welche für den Fonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Details zur Berechnung sind Art 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

b) Höchstmaß Hebelfinanzierung

Der maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Fonds beträgt 300 % des Nettoinventarwertes.

Der maximale Wert gemäß AIF-Commitmentmethode für den Fonds beträgt 200 % des Nettoinventarwertes.

Die tatsächliche Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Immobilienfonds wird im jährlichen Rechenschaftsbericht veröffentlicht.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des ImmoInvFG (v.a. § 5 Abs.2 ImmoInvFG). Gem. ImmoInvFG dürfen Kredite insgesamt 50 % des Verkehrswertes aller Immobilien des Immobilienfonds nicht überschreiten.

10.3. Liquiditätsrisikomanagement

Die KAG für Immobilien wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Fonds an:

Die KAG für Immobilien hat Grundsätze für die Festlegung, Umsetzung und Aufrechterhaltung angemessener Grundsätze für das Risikomanagement erarbeitet. Es ist eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Immobilienfonds wesentlich sind und denen der Immobilienfonds unterliegt, ermittelt, misst, steuert und überwacht.

Ein Teil dieser Risiken ist das unter Punkt 10.6. erwähnte Liquiditätsrisiko. Für dieses sind Verfahren festgelegt, die dafür sorgen, dass die KAG für Immobilien laufend über angemessene Kenntnisse in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt. Es bestehen Grundsätze und Verfahren, die das Liquiditätsrisiko entsprechend steuern sollen. Weiters führt die Risikomanagement-Funktion regelmäßig Stresstests durch, mit denen die Liquiditätsrisiken entsprechend bewertet werden können.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die folgend dargestellt sind.

Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Abschnitt II Punkt 6.2. dieses Dokuments beschrieben.

<u>Höchstliquidität</u>

Die KAG für Immobilien kann für den Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 v.H. des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;

2. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 2011) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gem. § 163 InvFG 2011 („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1 und 3 genannten Vermögenswerte veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 46 Abs. 3 Z 1 und Z 2 InvFG 2011 entsprechen;

3. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;

4. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 5 ABGB, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 v.H. des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Entsprechend der Konzeption des REAL INVEST Austria, als mündelsicherer Immobilienfonds, dürfen Bankguthaben neben den Erträgnissen 10 v.H. des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Mindestliquidität

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 v.H. des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Artikel 3 Punkt „Liquide Vermögenswerte“ der Fondsbestimmungen zu unterhalten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

10.4. Kurzfristige Kreditaufnahme

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 v.H. des Fondsvermögens aufnehmen.

10.5. Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik

Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente

Für den Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einer der im Anhang zu den Fondsbestimmungen angeführten Börsen amtlich zugelassen sind oder an einem der im Anhang genannten geregelten Märkte gehandelt werden, oder abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse amtlich zugelassen sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), eingesetzt werden, sofern

1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf,
2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden und
3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der KAG für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Verwendungszweck

Geschäfte mit derivativen Produkten dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden.

Pensionsgeschäfte

Die KAG für Immobilien ist berechtigt, für Rechnung des Immobilienfonds innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG Vermögensgegenstände mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im Vorhinein bestimmten Zeitpunkt und zu einem im Vorhinein bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

Das bedeutet, dass die Charakteristik des Wertpapiers sich von der Charakteristik des Pensionsgeschäfts unterscheidet. So kann z.B. die Verzinsung, Laufzeit, Kauf- und Verkaufskurs des Pensionsgeschäfts deutlich vom unterlegten Vermögensgegenstand abweichen.

Wertpapierleihe

Die KAG für Immobilien ist innerhalb der Veranlagungsgrenzen des ImmoInvFG berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 v.H. des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im Vorhinein bestimmten Leihdauer wieder rückzuübereignen.

Hinweis gemäß § 7 Wertpapierleihe- und Pensionsgeschäfte-Verordnung (WPV):

In den Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) werden zwar Angaben zu Wertpapierleihe gemacht und diese Möglichkeit wäre somit vorgesehen, jedoch sieht die derzeitige Strategie des Fonds dies nicht vor und die Technik wird daher nicht angewendet. Somit müssen auch keine weiteren Angaben zum collateral management sowie gemäß Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung gemacht werden.

10.6. Risikoprofil des Fonds

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Risikohinweisen um eine beispielhafte Beschreibung des jeweiligen Risikos handelt, die eine persönliche fachgerechte Anlageberatung nicht ersetzen kann.

Die Vermögensgegenstände, in die die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds investiert, enthalten neben Ertragschancen auch Risiken. Veräußert der:die Anleger:in Fondsanteile zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbs gefallen sind, so erhält er:sie das von ihm:ihr in den Immobilienfonds investierte Geld nicht vollständig zurück. Das Risiko des:der Anleger:in ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht somit nicht.

Die nachfolgend erwähnten Risiken können sich in unterschiedlicher Intensität auf den Immobilienfonds auswirken.

Für diesen Fonds können die im Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) 1286/2014 angeführten Risiken von Bedeutung sein.

Mit der Veranlagung in Immobilienfonds können grundsätzlich folgende Risiken verbunden sein:

- **Marktrisiko**

Das Marktrisiko ist der potenzielle Verlust aufgrund der Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter.

Risiko beim Immobilienvermögen

Die Wertentwicklung des Immobilienfonds hängt hinsichtlich des Immobilienvermögens von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab, die unter anderem von der allgemeinen Lage der Wirtschaft in den jeweiligen Ländern, aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien in diesem Markt beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Immobilienmärkte kommt es zu einer Veränderung der Verkehrswerte der Immobilien, die sich auf den Wert des Immobilienfonds auswirken. Sollten Standorte von Elementarereignissen oder Kriegs- oder Terrorakten betroffen sein, kann eine Immobilie – ohne selbst von diesem Ereignis getroffen zu werden – wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Nachfrage nach zu mietenden bzw. anzukaufenden Immobilien beeinträchtigt oder verunmöglicht ist.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Die Kursentwicklung von Wertpapieren hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die ihrerseits von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird.

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers besteht, ändert. Das kann sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen i.d.R. die Kurse von festverzinslichen Wertpapieren. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht. Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Wertpapiere enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerungen auch Risiken. Sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Aussteller. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen eintreten.

Insbesondere in Zeiten, in denen aufgrund von Finanzkrisen sowie eines allgemeinen Vertrauensverlustes Liquiditätsengpässe bei Marktteilnehmer:innen entstehen, kann die Kursbildung bestimmter Wertpapiere und sonstiger Finanzinstrumente auf Kapitalmärkten eingeschränkt und die Bewertung im Immobilienfonds erschwert sein. Werden in derartigen Zeiten vom Publikum gleichzeitig größere Anteilsrückgaben getätigt, kann das Fondsmanagement zur Aufrechterhaltung der Gesamtliquidität des Immobilienfonds gezwungen sein, Veräußerungsgeschäfte von Wertpapieren zu Kursen zu tätigen, die von den tatsächlichen Bewertungskursen abweichen.

- **Zinsänderungsrisiko**

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers oder eines Geldmarktinstrumentes besteht, ändern kann. Änderungen des Marktzinsniveaus können sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere bzw. Geldmarktinstrumente. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren bzw. Geldmarktinstrumenten eine gegenläufige Kursentwicklung ein.

In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht. Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben aber in der Regel gegenüber festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten geringere Renditen.

Risiko bei Fremd- bzw. Hebelfinanzierung

Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen bieten die Möglichkeit, den Investitionsgrad bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital zu erhöhen und folglich auch die auf das Eigenkapital erzielte Rendite. Man spricht dann vom sogenannten Hebeleffekt. Dieser Hebeleffekt kann jedoch auch gegenteilig wirken, wenn nämlich die für die Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen zu bezahlenden Zinsen steigen.

- **Kreditrisiko bzw. Emittentenrisiko**

Damit wird das Risiko bezeichnet, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Emittenten auf den Kurs eines Wertpapiers bzw. den Wert einer Bankeinlage aus.

Auch bei sorgfältigster Auswahl kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall bei den jeweiligen Ausstellern bzw. Kreditinstituten eintreten.

- **Erfüllungsrisiko bzw. Kontrahentenrisiko (Ausfallsrisiko der Gegenpartei)**

Risiko bei Liquiditätsanlagen

In diese Kategorie ist jenes Risiko zu subsumieren, dass ein Settlement in einem Transfersystem nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht wie erwartet oder verspätet zahlt oder liefert. Das Settlementrisiko besteht darin, bei der Erfüllung eines Geschäfts nach erbrachter Leistung keine entsprechende Gegenleistung zu erhalten.

Vor allem beim Erwerb von nicht notierten Finanzprodukten oder bei deren Abwicklung über eine Transferstelle besteht das Risiko, dass ein abgeschlossenes Geschäft nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht zahlt oder liefert, oder dass Verluste aufgrund von Fehlern im operationalen Bereich im Rahmen der Abwicklung eines Geschäftes auftreten können.

- **Bonitätsrisiko**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass Mietzahlungen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer erfolgen.

Risiko beim Immobilienvermögen

Auch wenn die Bonität von mietenden Personen vor Erwerb einer Immobilie oder der Neuvermietung geprüft wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hier zu Änderungen während der Laufzeit eines Mietvertrages kommt und diese verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder zahlungsunfähig wird.

- **Risiko von Leerständen**

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass nach dem Auslaufen oder der Kündigung eines Mietvertrages eine übergangslose Weitervermietung nicht möglich ist und es für die Zeit von Leerständen zu Mietausfällen kommt.

Risiko beim Immobilienvermögen

Diese Risiken liegen speziell im Immobilienbesitz. Mietverträge werden zumeist über eine bestimmte Dauer abgeschlossen bzw. hat die mietende Person möglicherweise während der Dauer eines Mietvertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In den meisten Fällen kann eine leerstehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit eines Leerstandes bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommt.

- **Liquiditätsrisiko**

Risiko beim Immobilienvermögen

Ein Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich ein längerfristiger Prozess. Es können daher bei der Beschaffung von liquiden Mitteln durch die Veräußerung von Immobilien Verzögerungen auftreten, v.a. wenn im Interesse der Anleger:innen der bestmöglichste Preis erzielt werden soll.

Auch beim Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften ist zu bedenken, dass es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen kann.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Anlage in Aktien und Schuldverschreibungen erwirbt die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds insbesondere Wertpapiere, die an Börsen des In- und Auslandes amtlich zugelassen oder an organisierten Märkten gehandelt werden, die anerkannt und für das Publikum offen sind und deren Funktionsweise ordnungsgemäß ist.

Gleichwohl kann sich bei einzelnen Wertpapieren in bestimmten Phasen oder in bestimmten Börsensegmenten das Problem ergeben, diese zum gewünschten Zeitpunkt nicht veräußern zu können. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen.

Im Fall von Engpässen hinsichtlich der Liquidität kann es zur Aussetzung der Rücknahme kommen (vgl. Risiko der Aussetzung der Rücknahme).

Alternative Investments, die für den Fonds erworben werden, können in Hinblick auf die Rücknahme ihrer Anteile, aber auch in der Häufigkeit ihrer Bewertung eingeschränkt sein. Aus diesem Grund ist mit dem Erwerb von Anteilen solcher Subfonds die Gefahr verbunden, dass diese nicht rechtzeitig zurückgegeben und liquidiert werden können.

- **Risiko der Aussetzung der Rücknahme**

Die Anteilinhaber:innen können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile verlangen. 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.

- **Wechselkurs- oder Währungsrisiko**

Eine weitere Variante des Marktrisikos stellt das Währungsrisiko dar. Soweit nichts anderes bestimmt ist, können Vermögenswerte eines Immobilienfonds in anderen Währungen als der jeweiligen Fondswährung angelegt werden. Die Erträge, Rückzahlungen und Erlöse aus solchen Anlagen erhält der Immobilienfonds in den Währungen, in denen er investiert. Der Wert dieser Währungen kann gegenüber der Fondswährung fallen. Es besteht daher ein Währungsrisiko, das den Wert der Anteile insoweit beeinträchtigt, als der Immobilienfonds in anderen Währungen als der Fondswährung investiert.

- **Verwahrrisiko**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds ist ein Verlustrisiko verbunden, das etwa durch Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers verursacht werden kann.

Organismen für gemeinsame Anlagen, in die der Fonds als Zielfonds veranlagt, bzw. die Vermögensgegenstände, in die diese Zielfonds veranlagen, können einem erhöhten Verwahrrisiko unterliegen.

- **Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko**

Weitere Risiken können dadurch entstehen, dass eine Konzentration der Veranlagung in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt.

- **Werterhaltungsrisiko (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder Altlasten)**

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind.

Risiko beim Immobilienvermögen

Immobilien sind Elementarereignissen, wie Überschwemmungen, Erdbeben, Feuer oder Sturm ausgesetzt. Für Immobilien, speziell in Ballungsräumen, bestehen möglicherweise auch Kriegs- und Terrorrisiken. Die Immobilien sind gegen diese Risiken international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und diese wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheinen.

Zur Minimierung der Risiken aus Altlasten (wie z.B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten) werden Liegenschaften insbesondere vor dem Erwerb der Immobilien sorgfältig geprüft. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Fonds entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige Prüfung des Objekts bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen.

- **Performancerisiko**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als im Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht zugesagt werden, außer im Fall einer Garantiegewährung durch eine dritte Partei. Wenn es zu einem billigeren Verkauf als Kauf von Vermögenswerten und / oder übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen kommt, erhöht das auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen. Bei Veräußerung einer Immobilie können auch bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche der kaufenden Person oder Dritter entstehen, für die der Immobilienfonds haftet.

- **Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

Je nach der Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber erhöht oder vermindert sich das Risiko des Investments.

- **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.

- **Kapitalrisiko („Kapital“ i.S.v. NAV/ Substanzwert und Asset Value des Fonds)**

Das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds kann vor allem dadurch bedingt sein, dass es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte bzw. zu Bewertungsverlusten kommen kann. Dies erfasst auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

- **Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften**

Der Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds kann durch Unsicherheiten in Ländern, in denen Investments getätigt werden, wie z.B. internationale politische Entwicklungen, Änderung von Regierungspolitik, Besteuerung, Einschränkungen von ausländischem Investment, Währungsfluktuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden. Außerdem kann an Börsen gehandelt werden, die nicht so streng reguliert sind wie diejenigen der USA oder der EU-Staaten.

Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilinhaber:innen sowohl in Bezug auf das rechtliche Rahmenwerk als auch die steuerliche Behandlung gesetzlichen Bestimmungen, die Änderungen unterworfen sein können.

- **Länder- oder Transferrisiko**

Vom Länderrisiko spricht man, wenn ausländische Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder –bereitschaft ihres Sitzlandes Leistungen nicht fristgerecht oder überhaupt nicht erbringen können. So können z.B. Zahlungen, auf die der Immobilienfonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

- **Operationelles Risiko**

Es besteht ein Verlustrisiko für den Immobilienfonds, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KAG für Immobilien oder aus externen Ereignissen resultiert und das Rechts- und Dokumentationsrisiko sowie Risiken, die aus den für den Immobilienfonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt.

Immobilienfonds, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

- **Risiken im Zusammenhang mit Anteilen an Investmentfonds (Subfonds)**

Die Risiken der Subfonds, die für den Immobilienfonds erworben werden, stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Subfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien.

Da die Fondsmanager der einzelnen Subfonds voneinander unabhängig handeln, kann es vorkommen, dass mehrere Subfonds gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien

verfolgen. Hierdurch können sich bestehende Risiken kumulieren und eventuelle Chancen aufheben.

- **Risiko bei Veranlagungen in Organismen für Gemeinsame Anlagen gemäß § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG**

Die Risiken des REAL INVEST Austria stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Risiken der einzelnen erworbenen Anteile an Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG, in die investiert wird. Diese Organismen weisen im Verhältnis zu traditionellen Investmentfonds typischerweise erhöhte Risiken auf, da sie im Rahmen ihrer Anlagestrategien keinen bzw. nur geringfügigen gesetzlichen Beschränkungen bei der Auswahl von erwerbbaren Veranlagungsinstrumenten unterliegen. Abhängig von den von den Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG verfolgten Anlagestrategien und für den Fonds erworbenen Veranlagungsinstrumenten können die mit der Anlage verbundenen Risiken groß, moderat oder gering sein. Zudem dürfen diese Organismen grundsätzlich Strategien einsetzen, durch die die im Fondsvermögen dieser Organismen befindlichen Vermögensgegenstände wertmäßig belastet werden (Leverage (Hebelfinanzierung) und Leerverkäufe). Auf diese Weise können in dem jeweiligen Organismus Gewinne und Verluste erzielt werden, welche die Wertentwicklung der zugrunde liegenden Vermögensgegenstände weit übersteigen. Das Risiko des:der Anteilinhaber:in ist jedoch auf den in den jeweiligen Organismus investierten Geldbetrag beschränkt. Es besteht für den:die Anteilinhaber:in keine Nachschusspflicht!

- **Risiko bei derivativen Instrumenten**

Die KAG für Immobilien darf im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für einen Immobilienfonds derivative Instrumente zur Absicherung erwerben, sofern die betreffenden Geschäfte in den Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehen sind.

<u>Mit derivativen Instrumenten können Risiken verbunden sein, wie folgt:</u>

a) Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.

b) Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen.

c) Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.

d) Das Verlustrisiko kann sich erhöhen, wenn die Verpflichtung aus derartigen Geschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung lautet.

<u>Bei Geschäften mit OTC-Derivaten können folgende zusätzliche Risiken auftreten:</u>

a) Probleme bei der Veräußerung der am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente an Dritte, da bei diesen ein organisierter Markt fehlt; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);

b) der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäftes kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko).

- **Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral-Risiko)**

Werden dem Fonds durch Dritte Sicherheiten gestellt, unterliegen diese den typischerweise mit ihnen verbundenen Anlagerisiken.

- **Wertpapierverleihrisiko**

Verleiht der Fonds Wertpapiere, unterliegen diese den Risiken des Verzugs oder der Unterlassung der Rücklieferung. Insbesondere aufgrund finanzieller Verluste des Wertpapierentleihers kann dieser möglicherweise seinen diesbezüglichen Verpflichtungen gegenüber dem Fonds nicht nachkommen.

Insoweit der Wertpapierentleiher im Zusammenhang mit dem Wertpapierleihgeschäft dem Fonds Sicherheiten stellt, unterliegen diese dem Collateral-Risiko.

- **Risiko bei Wertpapierpensionsgeschäften**

Ist der Fonds Pensionsnehmer, entsteht ein Ausfallrisiko dann, wenn die Gegenpartei ihren Zahlungsverpflichtungen bei Rückübertragung der Wertpapiere nicht nachkommt.

- **Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken bezeichnen Ereignisse oder Bedingungen in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert von Vermögenswerten bzw. auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation eines Unternehmens haben könnten.

Nachhaltigkeitsrisiken bei Immobilienfonds sind nicht als eigenständige Risikoart zu betrachten, sondern werden in den bestehenden Risikokategorien abgebildet, da sie auf bestehende Risikoarten einwirken, denen der Immobilienfonds potenziell ausgesetzt ist.

Von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH werden Nachhaltigkeitsrisiken in Bezug auf folgende Nachhaltigkeitsfaktoren (die „ESG-Kriterien“) als relevant angesehen:

- Umwelt (wie z.B. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Vermeidung/Verminderung der Umweltverschmutzung – „Environment“)
- Soziale und Arbeitnehmer:innenbelange (wie z.B. Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, Einhaltung des Arbeitnehmer:innenschutzes und Gesundheitsschutzes – „Social“)
- gute Unternehmensführung (wie z.B. Bekämpfung von Bestechung und Korruption, Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften – „Governance“).

Der Immobilienfonds REAL INVEST Austria veranlagt seit 21.11.2003 entsprechend der in Abschnitt II Punkt 8.1. näher angeführten Anlagepolitik. Derzeit ist eine umfangreiche Datenerhebung zu ökologischen und sozialen Aspekten des Immobilienportfolios im Gange. Basierend auf der Ergebnisevaluierung wird die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds in Hinblick auf die langfristig ausgerichteten ökologischen und sozialen Ziele definiert werden.

In den in der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH bereits implementierten Prozessen der Eignungsprüfung möglicher Investments (Veranlagungen) wird die Analyse bezüglich potenzieller ESG-Risiken weiter vertieft werden und fließen diese bei Investitionsentscheidungen entsprechend ein (siehe Art. 3 Dokument auf https://www.realinvest.at/nachhaltigkeit-nachhaltigkeitsbezogene-offenlegungen-in-der-bank-austria-real-invest-immobilien-kag.jsp). Bei neuen Investitionen werden die Kriterien der EU-Taxonomie oder nationaler Nachhaltigkeitszertifikate eine wesentliche Rolle spielen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der REAL INVEST Austria zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ein Veranlagungsprodukt gemäß Art. 6 VO (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Disclosure-VO“) ist und derzeit keine ökologischen und sozialen Merkmale bewirbt.

ESG-Kriterien stellen sowohl bei der Auswahl von Immobilien und Finanzanlagen als auch bei der Beurteilung von potenziellen Mietern einen indikativen Faktor dar.

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts, PAI) werden in diesem Produkt nicht berücksichtigt, da dies in der verbindlichen Anlagestrategie nicht vorgesehen ist. Allerdings dienen PAI als indikative Faktoren im Investmentprozess auf Unternehmensebene.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisken soll dem potentiell negativen Einfluss, den Nachhaltigkeitsrisken auf die Rendite des Fonds haben können, möglichst entgegenwirken.

11. Methode, Höhe und Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.

Die tatsächlich auf Basis der im Folgenden ausgewiesenen Kostensätze verrechneten Beträge werden in den Rechenschaftsberichten ausgewiesen. Die Angaben zu den laufenden Kosten gemäß Verordnung (EU) 1286/2014 ("PRIIPs Verordnung") sind im Basisinformationsblatt (BIB) im Abschnitt „Zusammensetzung der Kosten“ enthalten.

11.1. Verwaltungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

11.2. Aufwendungen

Sonstige Kosten

Für den Immobilienfonds werden im Rahmen der Verwaltung des Fonds selbst und der Immobilien weitere Aufwendungen getätigt. Diese Kosten fallen unregelmäßig in Höhe des jeweils notwendigen Ausmaßes an und werden dem Immobilienfonds meistens im Entstehungszeitpunkt zu 100 % angelastet.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Aufwendungen (einschließlich Steuern). Die einzelnen Positionen sind betragsmäßig im aktuellen Rechenschaftsbericht im Kapitel „Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung“ im Abschnitt „Fondsergebnis“ aufgelistet.

- **Fremdkapitalkosten**, die durch die Kreditaufnahme auf Kosten des Immobilienfonds entstehen.
- Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten inkl. Steuern und Gebühren), die für den Liegenschaftseigentümer anfallen und nicht auf die mietenden Personen übergewälzt werden können.
- **Kosten für Steuerberatung, Buchhaltung, sonstige Beratungsleistungen sowie Rechtsberatungs- und verfolgungskosten** (inkl. Steuern und Gebühren) im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilien.
- **Alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, den Umbau, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren.** Diese Nebenkosten werden bei der Anschaffung einer Immobilie bzw. bei einer Projektentwicklung ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltedauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anleger:innen dient.
- **Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten.**
- **Ertragssteuern,** wie Körperschaftsteuer
- **Sachverständigenkosten.** Dabei handelt es sich um die Kosten für die Bewertung der Immobilien durch geeignete Sachverständige.
- **Kosten für Pflichtveröffentlichungen und die Erstellung des Rechenschaftsberichts.**
- **Depot- und Kontogebühren**
- **Prüfungskosten, einschließlich damit verbundener Beratungs- und Abschlusskosten.**
- **Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit** von bis zu 0,15 % des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte verrechnet.
- Weiters können Kosten, die sich aus **aufsichtsrechtlichen Meldepflichten** ergeben, dem Immobilienfonds verrechnet werden.

HINWEIS ZU DEN KOSTEN:

Die unter Punkt 11 angeführten Gebühren und Kosten entsprechen den Einschätzungen der KAG für Immobilien zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments.

Bezüglich der insgesamt bei der jeweiligen Immobilientransaktion anfallenden / angefallenen Nebenkosten wird auf die Ausführungen im Rechenschaftsbericht (Punkt Immobilien und immobiliengleiche Rechte) verwiesen.

12. Bisherige Wertentwicklung des Fonds

Bisherige Wertentwicklung seit 02.01.2004

Kalenderjahr	REAL INVEST Austria A-Tranche
2004	3,69 %
2005	3,95 %
2006	4,30 %
2007	5,00 %
2008	4,26 %
2009	3,04 %
2010	2,84 %
2011	4,05 %
2012	3,53 %
2013	2,75 %
2014	2,93 %
2015	2,72 %
2016	2,79 %
2017	2,16 %
2018	2,33 %
2019	3,02 %
2020	2,91 %
2021	2,54 %
2022	2,44 %
2023	2,78 %
2024	2,40 %

Durchschnittliche Kalenderjahresperformance (02.01.2004 - 30.12.2024) p.a.: 3,16 %

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Berechnung der Wertentwicklung der unterschiedlichen Anteilsgattungen durch systembedingte Rundungen zu Abweichungen kommen kann.

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

Die Ermittlung der Jahresperformance erfolgt abweichend zum Rechnungsjahr des Immobilienfonds (01.10. - 30.09.) auf Basis Kalenderjahr.

Performancehinweis: Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabeaufschläge sind in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen.

Die aktuellen Werte entnehmen Sie bitte der Homepage der KAG für Immobilien unter www.realinvest.at.

Zusätzliche Informationen sind dem Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. November 2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIP) des Fonds zu entnehmen.

Satz- und Druckfehler vorbehalten

Wien, 21. Mai 2025

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann Peter Czapek Mag. Martin Ligezinski

ANHANG

1. Vertriebstellen

Vertriebstelle ist die UniCredit Bank Austria AG, alle ihre Geschäftsstellen und weitere Vertriebsstellen im Inland.

2. Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen)

Fondsbestimmungen

gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG für den Immobilienfonds
REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

(gem. Bescheid FMA-IM25 1101/0006-INV/2021 v. 28.01.2022 – gültig ab 05.05.2022)

Die Fondsbestimmungen für den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds (im Folgenden „Immobilienfonds"), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien" genannt), mit Sitz in Wien verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle" oder „Depotbank") ist die UniCredit Bank Austria AG, mit Sitz in Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG" (nachstehend „Prospekt") genannte Zahlstellen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und –grundsätze

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Dieser Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der REAL INVEST Austria verfolgt eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie.

Die Immobilienveranlagung erfolgt ausschließlich in österreichischen Immobilien. Nach dem Grundsatz der Risikostreuung wird in unterschiedliche Immobilienarten und Regionen investiert und zwar in solche mit überwiegender

- wohnwirtschaftlicher Nutzung einschließlich Sonderwohnformen (wie zum Beispiel Wohnheime, Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen, temporäres Wohnen sowie Hotels),
- sozialinfrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Kindergärten, Schulen, universitäre Einrichtungen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Tagesheime, Seniorenheime, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Pflegeeinrichtungen, Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen sowie Therapie- und Rehabilitationszentren),
- infrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel öffentliche Verwaltung, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung und Verkehr) oder mit infrastrukturellen Nutzern,
- Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie zum Beispiel Supermärkte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen und Gastronomie), Geschäfte und Logistikeinrichtungen

und

- Büroimmobilien.

Die Schwerpunktsetzung der Immobilienveranlagung erfolgt bei wohnwirtschaftlich sowie sozialinfrastrukturell und infrastrukturell genutzten Liegenschaften, wobei die Entwicklung der Immobilienmärkte im Rahmen der Asset Allokation berücksichtigt wird.

Die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG beträgt zehn.

Der höchstmögliche Wert eines einzelnen derartigen Vermögenswertes gemäß § 21 ImmoInvFG zum gesamten Fondsvermögen darf im Zeitpunkt seines Erwerbes den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Mindestanzahl und Wertgrenze gemäß den vorigen Bestimmungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung der obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkte für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Der Immobilienfonds darf ausschließlich in Immobilien veranlagen, deren Erwerb zur Anlegung von Mündelgeld geeignet ist.

Nachstehende in der Republik Österreich, schwerpunktmäßig in Stadtregionen und deren Umland belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. 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 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. 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 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gem. ImmoInvFG erwerben und halten.

Der Immobilienfonds darf Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften halten, die ausschließlich in Liegenschaften veranlagen dürfen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49% Beteiligungsgrenze anzurechnen. Die Grundstücksgesellschaft darf ausschließlich in Liegenschaften veranlagen, deren Erwerb zur Anlegung in Mündelgeld geeignet ist.

Liquide Vermögenswerte

Die KAG für Immobilien kann für den Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 % des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
2. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 2011) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gem. § 163 InvFG 2011 („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1 und 3 genannten Vermögenswerte veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 46 Abs. 3 Z 1 und Z 2 InvFG 2011 entsprechen;
3. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
4. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 5 ABGB, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in liquiden Vermögenswerten gemäß Ziffer 1 bis 3 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Neben den Erträgnissen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

Wertpapierleihgeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

- an einem geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, oder
- an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, oder
- eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden, oder
- an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes amtlich notiert, oder
- an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden.

Weiters können auch abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Die KAG für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften des Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 % des Fondsvermögens,
- andernfalls 5 % des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmoInvFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

Kreditaufnahme

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 % der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

Kurzfristige Kredite

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Eine Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben dazu finden sich im Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG (Abschnitt II Punkt 10.2.).

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

- **Transaktionen**, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.
- **Nebenkosten** im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltedauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG 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 KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass, wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 % abweicht.

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 zu Grunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 % abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notieren oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) werden die jeweils letzten verfügbaren Kurse der Subfonds herangezogen.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird an jedem Börsentag mit Ausnahme der österreichischen Bankfeiertage sowie Karfreitag und Silvester ermittelt.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3 vH zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien.

Die Ausgabe der Anteile ist **grundsätzlich** nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert.

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuzahlen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten 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 zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch

Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09. des nächsten Kalenderjahres.

Grundsätze der Vorschaurechnung

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

Artikel 7 Anteilsgattungen und Erträgnisverwendung

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit KESt-Abzug und/oder Thesaurierungsanteilscheine ohne KESt-Abzug ausgegeben werden.

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Erträgnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften, soweit sie nicht auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilinhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilinhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer vorliegen.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,9 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,15 % des Fondsvermögens, die auf Basis der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden den Anleger:innen elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien www.realinvest.at zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

(Version April 2025)

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der ESMA zu übermitteln.

Die ESMA veröffentlicht ein Verzeichnis aller geregelten Märkte auf ihrer Website und aktualisiert es regelmäßig.

1.1. Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg[1]

1.2. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1.	Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Montenegro:	Podgorica
2.3.	Russland:	Moscow Exchange
2.4.	Schweiz:	SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG
2.5.	Serbien:	Belgrad
2.6.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")
2.7.	Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland:	Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London

[1] Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type“ die Einschränkung auf „Regulated market“ auswählen und auf „Search“ (bzw. auf „Show table columns“ und „Update“) klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

		Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbay, National Stock Exchange of India, India International Exchange
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12.	Kanalinseln:	The International Stock Exchange (TISE)
3.13	Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.14.	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.15.	Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.16.	Mexiko:	Mexiko City
3.17.	Neuseeland:	Wellington, Auckland
3.18.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.19.	Philippinen:	Philippine Stock Exchange
3.20.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.21.	Südafrika:	Johannesburg
3.22.	Taiwan:	Taipei
3.23.	Thailand:	Bangkok
3.24.	USA:	New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
3.25.	Venezuela:	Caracas
3.26.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union

4.1.	Japan:	Over the Counter Market
4.2.	Kanada:	Over the Counter Market
4.3.	Korea:	Over the Counter Market
4.4.	Schweiz:	Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5.	USA:	Over The Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

5.1.	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2.	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3.	Brasilien:	Bolsa Brasiliera de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4.	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5.	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6.	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7.	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8.	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9.	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10.	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11.	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12.	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.13.	Türkei:	TurkDEX
5.14.	USA:	NYCE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)