

# Vereinfachter Prospekt

für den

## Real Invest Austria, Mündelsicherer Immobilienfonds

ISIN-Code: AT0000634357 (A), AT0000634365 (T)

Genehmigt von der Finanzmarktaufsicht entsprechend der Bestimmungen des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes

### 1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

#### 1.1. Datum der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 21.11.2003 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 01.12.2003 ermittelt. Es handelt sich hierbei um einen offenen Immobilienfonds gemäß des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes. Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

#### 1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft

Der **Real Invest Austria** wird von der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien verwaltet.

Gegründet: 12.12.2002, Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z. 13a BWG erteilt mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 13.11.2003 GZ 25 1100/01 - FMA – I/2/03.

Die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG und ist im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 229661m eingetragen.

Die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH hat keine Tätigkeit(en) an Dritte delegiert.

#### 1.3. Depotbank

Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

#### 1.4. Abschlussprüfer

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Renngasse 1 / Freyung, 1010 Wien

#### 1.5. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe

Zahl-, Einreich- und Kontaktstellen im Bezug auf den **Real Invest Austria** sind die Bank Austria Creditanstalt AG, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien, sowie alle ihre Geschäftsstellen und weitere Vertriebsstellen im Inland.

### 2. Anlageinformation

#### 2.1. Anlageziel

Bei der Auswahl der Anlagewerte des Real Invest Austria sind die Sicherheit und Wertstabilität der Veranlagung sowie die Nachhaltigkeit der Erträge die Prämissen der Anlagestrategie. Da die Wert- und Ertragsentwicklung überwiegend aus den im Fonds befindlichen Immobilien resultiert, ist die Auswahl der Immobilien für die Erfüllung dieser Vorgaben ausschlaggebend.

## **2.2. Anlagestrategie**

Der Real Invest Austria investiert in Ertragsliegenschaften in österreichischen städtischen Ballungszentren, wobei eine Schwerpunktsetzung auf Immobilien im Infrastrukturbereich sowie auf Wohnflächen erfolgt. Neben diesen Investitionsschwerpunkten investiert der Real Invest Austria noch in Büroflächen sowie in Nahversorgungseinrichtungen. Der Real Invest Austria ist mündelsicher im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Eine stetige Diversifikation des Portfolios durch eine entsprechende Veranlagung in weitere Liegenschaften ist erklärtes Ziel der Anlagestrategie.

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

## **2.3. Beurteilung des Risikoprofils**

„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 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.“

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen mit einer Veranlagung in diesen Immobilienfonds verbundenen Risiken sowie Gegenmaßnahmen sind im vollständigen Verkaufsprospekt enthalten.

Marktrisiko	Das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst.
Kreditrisiko	Das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.
Erfüllungsrisiko	Das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert.
Bonitätsrisiko	Das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden.
Risiko von Leerständen	Das Risiko von Leerständen bei Immobilien.
Liquiditätsrisiko	Das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann.
Verwahrisiko	Das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen.
Klumpenrisiko	Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Großmieter, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind.
Werterhaltungsrisiko	Das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (zB zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten).
Performancerisiko	Performancerisiko sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind.
Garantiegeberrisiko	Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber.
Inflationsrisiko	Investitionserträge können durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden.
Änderungsrisiko	Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften.

#### 2.4. Bisherige Wertentwicklung seit Fondsbeginn

Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Der Ausgabeaufschlag ist nicht in die Berechnung des Fondsergebnisses miteinbezogen.

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestandswert per Ende Rechnungsjahr	Immobilienvermögen per Ende Rechnungsjahr	Wertveränderung im Rechnungsjahr	Ausschüttung je Anteil
2003/2004 (1.12.03 – 30.9.04)	164.453.858,56	36.061.500,00	2,40 %	0,20
2004/2005 (1.10.04 – 30.9.05)	418.150.447,45	203.839.000,18	4,42 %	0,31
2005/2006 (1.10.05 – 30.9.06)	545.857.763,63	373.038.216,80	3,81 %	0,32



Eine detaillierte Darstellung der steuerlichen Behandlung für den privaten und betrieblichen Anleger ist im vollständigen Verkaufsprospekt enthalten.

Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte Anleger und Anteilhaber sollten ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater klären.

### **3.2. Kosten, die dem Anteilhaber angelastet werden**

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt unter Berechnung eines Ausgabeaufschlages bei Ausgabe von Anteilscheine.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt 3 %. Für die Ermittlung des Ausgabepreises wird der sich ergebende Betrag auf den nächsten Cent aufgerundet.

Die Rücknahme erfolgt ohne die Anlastung zusätzlicher Kosten.

Inwieweit beim einzelnen Anleger für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilscheinen zusätzliche Gebühren anfallen, hängt von den individuellen Vereinbarungen des Anlegers mit seinem depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,9 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Bis zum 31.03.07 beträgt diese 0,65 % p.a., ab 01.04.07 beläuft sich die Vergütung auf 0,75 % p.a.

Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten und Fremdmanagerleistungen ab.

Neben den vorgenannten Vergütungen können dem Immobilienfonds noch Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds und seiner Vermögenswerte sowie deren Erwerb, Veräußerung und Finanzierung entstehen, gesondert angelastet werden. Eine detaillierte Aufstellung entnehmen Sie bitte dem vollständigen Verkaufsprospekt.

### **3.3. Total Expense Ratio (TER)**

**TER 0,76%**  
(Berechnung per 30.09.2006)

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, mit Ausnahme der Transaktionskosten und diesen vergleichbaren Kosten und wird an Hand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichtes erstellt.

Detaillierte Informationen zur Berechnung der TER entnehmen Sie bitte dem Anhang.

## **4. Den Handel betreffende Informationen**

### **4.1. Art und Weise des Erwerbes der Anteile**

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den unter Punkt 1.5. angeführten Zahl- und Einreichstellen erworben werden. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Der **Real Invest Austria** kann auch über einen Wertpapierplan erworben werden.

#### **4.2. Art und Weise der Veräußerung der Anteile**

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch die Erteilung eines Rücknahmeauftrages. Die Kapitalanlagegesellschaft ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteiles, abgerundet auf den nächsten Cent entspricht, für die Rechnung des Fonds zurückzunehmen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

#### **4.3. Veröffentlichung der Anteilspreise**

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird tagtäglich von der Depotbank ermittelt und in der „Investmentbeilage zum Kursblatt der Wiener Zeitung“, in „Der Standard“ sowie in „Die Presse“ veröffentlicht bzw. kann auf der Homepage unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) abgefragt werden.

### **5. Zusätzliche Informationen**

#### **5.1. Anforderung des vollständigen Verkaufsprospektes sowie des Jahres- und Halbjahresberichtes**

Der vereinfachte Prospekt enthält in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen über den Kapitalanlagefonds. Nähere Informationen beinhaltet der vollständige Verkaufsprospekt.

Der vollständige Verkaufsprospekt, die Fondsbestimmungen, die Rechenschaftsberichte sowie die Halbjahresberichte können bei der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien- Kapitalanlage GmbH bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenlos den Anlegern zur Verfügung gestellt bzw. sie sind auch auf der Homepage unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) downloadbar. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der Bank Austria Creditanstalt AG zu erhalten.

#### **5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde**

Finanzmarktaufsicht, Praterstraße 23, 1020 Wien.

#### **5.3. Kontaktstelle für weitere Auskünfte**

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien; Tel.: ++43/1/331 71-0; Homepage: [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at), e-mail: [service@realinvest.at](mailto:service@realinvest.at)

#### **5.4. Veröffentlichungsdatum des vollständigen Verkaufsprospektes**

Erstverlautbarung am 20.11.2003 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

1. Änderung: verlautbart am 05.02.2004 im Amtsblatt zur Wiener Zeitung

2. Änderung: verlautbart am 09.02.2007 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH unter [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)

## Anhang zur Total Expense Ratio (TER)

TER-Formel (abweichend zu Wertpapierfonds gemäß der BVI-Methode)

$$\frac{\text{Gesamtkosten} * 100}{\text{Durchschnittliches Fondsvermögen}}$$

### 1. Einbezogene / ausgenommene Kostenpositionen

**1.1. Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der fondsspezifischen Verwaltung stehen und vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden. Sie sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten):**

**1.2. Sie umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (also zB, soweit zulässig, Flat Fees, Asset-based, Transaction-based...) wie zB:**

- Verwaltungsgebühr inkl. Bestandsprovision und Fremdmanagementgebühren
- Depotbankgebühren
- Prüfungskosten

#### 1.2.1. Nicht einbezogen sind:

- Transaktionskosten wie Maklergebühren und damit verbundene Steuern und Gebühren sowie der Einfluss der Transaktion auf den Markt unter Bedachtnahme der Gebühr an den Makler und der Liquidität der betroffenen Veranlagung
- Kreditzinsen
- Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
- Ausgabe/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren
- Soft Commissions
- Liegenschaftsspezifische Kosten sowie Kosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften

### 2. Berechnungsmethode:

Die TER muss auf Basis des NAV berechnet werden. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Nettovermögens sind die jeweils ermittelten Nettoinventarwerte zugrunde zu legen, so beispielsweise die täglichen Nettoinventarwerte bei täglicher Berechnung: Umstände oder Ereignisse, die zu irreführenden Zahlen führen könnten, sind zu berücksichtigen. Etwaige Steuererleichterungen sind nicht zu berücksichtigen.

### 3. Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions:

Fee-Sharing Agreements betreffend Gebühren, die nicht in der TER enthalten sind, bedeuten, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder ein Dritter) teilweise oder völlig Kosten vergütet bekommt, die normalerweise in der TER enthalten sein müssten. Diese Kosten sollen daher bei der Berechnung der TER mitberücksichtigt werden, indem den Gesamtkosten etwaige Zahlungen an die Verwaltungsgesellschaft (oder einen Dritten), die auf solchen Fee-Sharing Agreements beruhen, zugerechnet werden.

Fee-Sharing Agreements hinsichtlich Kosten, die bereits von der TER umfasst sind, sind nicht weiter zu berücksichtigen. Ebenso sind Soft Commissions nicht zu berücksichtigen.

### 4. Performance Fees:

Performance Fees müssen sowohl in der TER inkludiert als auch getrennt als Prozentsatz des durchschnittlichen NAV ausgewiesen werden.