



REAL INVEST EUROPE Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2021

 **Bank Austria Real Invest**
Member of  **UniCredit**

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben zur Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	4
Allgemeine Angaben zum REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	5
Vorwort	6
Portfolioüberblick	7
Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr	8
Wesentliche Ereignisse nach dem 30.6.2021	8
Ausblick und Strategie	8
Vermögensaufstellung zum 1.7.2021	9
Anzahl der umlaufenden Anteile	18
Nettobestandswert je Anteil	18
Wertpapierbestand	18
Angaben zur Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung	18
Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre	21
Ausschüttung je Anteil	21
Steuerliche Behandlung je Anteilsschein	22
Bestätigungsvermerk	26
Informationsangaben für Anleger gem. § 21 AIFMG	29
Publizitätsbestimmungen	29
Fondsbestimmungen	Anlage

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Allgemeine Angaben zur Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Geschäftsanschrift: Rothschildplatz 4, 1020 Wien

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Martin Klauzer (stellvertretender Vorsitzender) bis 28.9.2020

Mag. Doris Schweighofer (stellvertretende Vorsitzende) ab 5.2.2021

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Mag. Dr. Maria Doralt

Dr. Bruno Ettenauer bis 14.3.2021

Mag. Marion Morales Albinana-Rosner

Mag. Ernst Vejdovszky ab 19.7.2021

Staatskommissär

MR Dr. Tamara Els

AD Gerald Bichler

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Prüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Angaben zur Vergütung gem. § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Dienstnehmer. Sämtliche Tätigkeiten werden auf Grundlage von entgeltlichen Bereitstellungsverträgen mit der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH und deren Tochtergesellschaften durch deren Mitarbeiter verrichtet. Die Gesellschaft zahlt sohin keine Vergütungen an diese Mitarbeiter direkt aus.

Durch entsprechende Vereinbarungen ist jedoch sichergestellt, dass von diesen Gesellschaften die folgend angeführten Grundsätze der Vergütungspolitik der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH eingehalten werden:

- Die Vergütungsgrundsätze der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH **unterstützen die Geschäftsstrategie** und die **langfristigen Ziele, Interessen und Werte des Unternehmens bzw. der von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH verwalteten Immobilienfonds.**
- Die Vergütungsgrundsätze der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH beziehen Maßnahmen zur **Vermeidung von Interessenskonflikten** mit ein.
- Die Vergütungsgrundsätze und -politiken der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH stehen im Einklang mit soliden und wirkungsvollen Risikoübernahmepraktiken und fördern diese **und vermeiden Anreize für eine nicht angemessene Risikofreudigkeit, die das tolerierte Risiko der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH bzw. der von ihr verwalteten Immobilienfonds übersteigt.**
- Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung schränkt die Fähigkeit der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, **ihre Kapitalbasis zu stärken**, nicht ein.
- Die variable Vergütung wird **nicht mittels Instrumenten oder Methoden bezahlt, die die Umgehung der gesetzlichen Anforderungen erleichtern.**
- Mitarbeiter, **die in Kontrollfunktionen beschäftigt sind, werden unabhängig von der Geschäftseinheit, die sie überwachen, entlohnt**, haben eine angemessene Autorität und ihre Vergütung wird auf der Grundlage des Erreichens ihrer organisatorischen Zielvorgaben in Verbindung mit ihren Funktionen, ungeachtet der Ergebnisse der Geschäftstätigkeiten, die sie überwachen, festgelegt.

- **Eine garantierte variable Vergütung steht nicht im Einklang mit einem soliden Risikomanagement oder dem „pay-for-performance“-Grundsatz („Entlohnung für Leistung“)** und soll nicht Teil künftiger Vergütungspläne sein; eine garantierte variable Vergütung ist die Ausnahme, sie erfolgt nur im Zusammenhang mit Neueinstellungen und nur dort, wo die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH eine solide und starke Kapitalgrundlage hat und ist auf das erste Beschäftigungsjahr beschränkt.
- **Alle Zahlungen** bezüglich der vorzeitigen Beendigung eines Vertrages müssen die im Laufe der Zeit **erzielte Leistung widerspiegeln** und belohnen keine Misserfolge oder Fehlverhalten.

Zu den Grundsätzen der Vergütungspolitik wird auch auf die diesbezüglichen Ausführungen auf der Homepage https://www.realinvest.at/files/KAG_Veroeffentlichung_Para_65a.pdf verwiesen.

Allgemeine Angaben zum REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

Fondsbestimmungen

Die Fondsbestimmungen wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005 GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005 genehmigt.

Die geltenden Fondbestimmungen des „REAL INVEST Europe“ wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 14.3.2019 GZ FMA-IM25 1102/0001-INV/2019 bewilligt und traten mit 1.7.2019 in Kraft.

Depotbank

UniCredit Bank Austria AG, Wien

(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005 GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005)

Ausgegebene Anteilsklassen:

Ausschüttungsanteile	(ISIN AT0000A001N3)
Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug	(ISIN AT0000A001P8)
Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug	(ISIN AT0000A04KN9)

Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaberinnen und Anteilshaber,

der vorliegende Bericht informiert Sie über die Entwicklung des Immobilienfonds REAL INVEST Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021.

Der REAL INVEST Europe wurde 2007 mit den Veranlagungsschwerpunkten zentral-, ost- und südost-europäischer Raum (CEE- und SEE-Länder) sowie Deutschland aufgelegt, wobei der Fonds infolge der notwendigen Liquiditätsschaffung 2011 die Veranlagung in Immobilien in Deutschland beenden musste.

Seit 29.6.2017 ist der Immobilienfonds nur mehr in Kroatien und in Österreich investiert. Die Entwicklung in den südosteuropäischen Immobilienmärkten ist, nicht zuletzt aufgrund der COVID-19 Pandemie, weiterhin uneinheitlich. Das Investoreninteresse an den dort gelegenen Immobilien des REAL INVEST Europe ist unverändert eingeschränkt.

Das Fondsmanagement konnte im Berichtsjahr weiterhin einen hohen Vermietungsgrad des Bestandsportfolios sicherstellen, Neuvermietungen abschließen sowie wichtige Mietverträge verlängern. Aufgrund der Vorgaben zur Mindestliquidität gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz kann für das Rechenjahr 2020/2021 keine Ausschüttung erfolgen.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH wird weiterhin das aktive Bestandsmanagement fortführen und – bei entsprechender Nachfrage – den Verkauf einzelner Immobilien umsetzen.

Freundliche Grüße

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.

Wien, am 8. September 2021

Portfoliüberblick

Der Immobilienmarkt in Kroatien

Investmentmarkt

Das vergangene Jahr war geprägt von der weltweiten COVID-19 Pandemie und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf sämtliche Märkte. Zusätzlich wurde Kroatien durch schwere Erdbeben in Mitleidenschaft gezogen, welche das Land erheblich belasteten. Nach einem starken Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2020 wird bereits für 2021 wieder mit einer Erholung gerechnet.

Der kroatische Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war auch im Jahr 2020 von einer stabilen Nachfrage gekennzeichnet, welche mit einer Knappheit an Qualitätsobjekten konfrontiert war. Nach einem aufgrund der Restriktionen in Folge der Pandemie schwachen ersten Halbjahr erholte sich der Markt im zweiten Halbjahr und erzielte im Gesamtjahr ein Volumen an gewerblichen Immobilientransaktionen von über EUR 470 Millionen, welches annähernd dem Gesamttransaktionsvolumen von 2019 (EUR 500 Millionen) entsprach. Wiederum stand Zagreb mit einem Anteil von rd. 2/3 im Fokus der Investoren.

Nach Jahren der konjunkturellen Erholung brach die kroatische Wirtschaftsleistung in Folge der Pandemie in 2020 stark ein. Die Europäische Kommission vermeldete ein Minus von rd. 8,0% gegenüber dem Vorjahr was den stärksten Rückgang seit Jahrzehnten bedeutete. Die Folgen der Krise waren in Kroatien aufgrund hoher Ausfälle im Tourismus stärker zu spüren als im Euroraum, in welchem das Minus rund 6,6% betrug. Für 2021 gehen die Prognosen von einem deutlichen Wachstum aus, die Europäische Kommission rechnet mit einem Anstieg des realen BIP in Kroatien von rd. 5,0%. Getrieben wird dieser vor allem durch privaten Konsum, die Rückkehr eines stabilen Tourismussektors sowie erhöhten Investitionen basierend auf EU-Förderungen. Mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von rd. 6,1% sollte sich dieser Trend 2022 fortsetzen und das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden. Große Ratingagenturen bewerten die Lage von Kroatien wie folgt: Fitch BBB– (stabile Aussicht), Standard & Poor's BBB– (stabile Aussicht) und Moody's Ba1 (stabile Aussicht). Somit befindet sich Kroatien im „Lower Medium Grade“.

Der Zagreber Büroimmobilienmarkt

Der Zagreber Büroimmobilienmarkt begann das neue Jahr mit einem Bestand von knapp 1,15 Mio. Quadratmetern. Im ersten Quartal des Jahres 2021 waren keine Neueröffnungen zu verzeichnen, die Umsetzung zahlreicher Projekte wurde aufgrund von COVID-19 verzögert. Die Bautätigkeit wurde mittlerweile wieder voll aufgenommen und die bestehende Pipeline lässt Fertigstellungen einiger Gebäude im Laufe des Jahres erwarten.

Das solide Interesse am Zagreber Büroimmobilienmarkt hat sich auch 2021 fortgesetzt und die Nachfrage nach neuen Büroflächen blieb stabil, was hauptsächlich durch Umzüge und Vorvermietungsverträge getrieben wurde. Angesichts der Abwanderung von Mietern zu flexibleren und moderneren Bürokonzepthen haben Gebäude der Klasse B jedoch mehr Leerstand generiert, was die Gesamtleerstandsquote leicht auf 4,5% ansteigen ließ. Die Spitzenmieten für Büroflächen wurden auf einem stabilen Niveau zwischen EUR 14,00 und EUR 15,50 pro Quadratmeter monatlich gehalten. Eine erwähnenswerte Transaktion ist der Erwerb eines Komplexes von zwei Bürogebäuden mit einer Fläche von 13.000 m² durch die deutsche Supermarktkette Kaufland.

Die Vermietungssituation im Büroobjekt „Fingo Tower“ konnte stabil auf hohem Niveau gehalten werden, der Auslastungsgrad betrug im Berichtszeitraum durchschnittlich zwischen 90% und 95%. Neben Mietvertragsverlängerungen konnten auch Verträge für zusätzliche Flächen mit Bestandsmietern abgeschlossen werden. Der derzeit bestehende Leerstand ist auf die planmäßige Beendigung eines Mietvertrags im Februar 2021 zurückzuführen. Für die frei stehenden Flächen werden bereits Gespräche mit Interessenten geführt und ist daher mit einer zeitnahen Nachvermietung zu rechnen. Die Mietpreisspanne für aktuell vermietete Flächen des Objektes liegt in einer Bandbreite von EUR 10,50/m² bis EUR 11,65/m².

Der Markt für Gewerbeimmobilien und Immobilien-Developments in den Regionen

In den Regionen Kroatiens war das Interesse potentieller Investoren und Developer für Projekte sowie die Expansionsinitiativen von regionalen und internationalen Handelsketten bereits in den letzten Jahren durchwegs schwach. Das Interesse für Projektentwicklungen ist – verstärkt durch die Unsicherheit als Folge der COVID-19 Pandemie – sehr eingeschränkt und Finanzierungen stellen sich unverändert schwierig dar. Die Gruppe potentieller Interessenten konzentriert sich folglich auf private Investoren.

Retail-Immobilien waren von den Folgen der Pandemie aufgrund von behördlichen Schließungen am stärksten betroffen, Mieten wurden neu verhandelt und die Marktbereinigung, welche schon zuvor aufgrund des Onlinehandels im Gang war, beschleunigt. Die Asset Klasse Industrial/Logistics, zuvor der am geringsten entwickelte Bereich, setzte seine positive Entwicklung fort. Am stabilsten zeigt sich der sogenannte „Housing“ Sektor, wobei in Kroatien der Markt für Eigentumswohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen dominiert, der Markt für Zweitwohnsitze aber vergleichsweise unterentwickelt ist und daher am meisten Potential in sich birgt.

Für das im Eigentum des REAL INVEST Europe befindliche Developmentprojekt „Pula Gate“ wurde bei den Behörden im Zuge eines neuen Flächenwidmungsplans eine Erweiterung der bestehenden Widmung von K1 (Gewerbe- und Dienstleistungszwecke) auf M1 (inklusive Wohnnutzung, Hotel, Handels- und Geschäftstätigkeit) beantragt. Die neue, erweiterte Widmung wurde Ende Jänner 2021 durch den Gemeinderat der Stadt Pula beschlossen und ist mittlerweile rechtskräftig. Eine in Auftrag gegebene Standort- und Marktanalyse samt Produktkonzept und Feasibility Studie zeigt auf, dass ein Projekt mit Schwerpunkt Wohnen samt geringem Gewerbeanteil für Dienstleistung bzw. Büro und Retail am marktfähigsten wäre.

Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr

Als wesentlichste Aktivität ist die Fortführung des Verkaufsprozesses der Liegenschaft in Pula, Kroatien hervorzuheben. Nachdem bereits in der Vergangenheit wiederholt Vorgespräche mit lokalen Interessenten, welche auf Investment-Projekte in Süd- und Osteuropa spezialisiert sind, geführt wurden, wurde ein internationaler Immobiliendienstleister mit der Durchführung eines strukturierten Verkaufsprozesses beauftragt. Weiters wurde eine Standort- und Marktanalyse samt Produktkonzept und Feasibility Studie erstellt, welche die verschiedenen Möglichkeiten einer Projektentwicklung untersucht und aufzeigt. Im Zuge der Auflage eines neuen Flächenwidmungsplans wurde zudem die Erweiterung der bestehenden Widmung erwirkt, welche auch eine Bebauung zu Wohnzwecken ermöglicht. Nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden COVID-19 Pandemie sowie den zusätzlichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen nach den Erdbeben in Kroatien war das Interesse seitens der potentiellen Investoren bislang eher verhalten.

Im Dezember 2020 und Jänner 2021 wurde Kroatien und vor allem auch der Großraum Zagreb von schweren Erdbeben erschüttert. Das Bürogebäude Fingo wurde unmittelbar danach umfassend untersucht und deren technische Anlagen sowie Statik geprüft. Dabei wurden keine größeren Schäden festgestellt, kleinere v.a. optische Schäden wurden mittlerweile behoben und sind durch die Versicherung gedeckt. Das Objekt war durchwegs uneingeschränkt nutzbar, es gab keinerlei Beeinträchtigungen für die Bestandsmieter.

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurde die Strategie der aktiven Bewirtschaftung der Immobilien bei gleichzeitiger Sondierung der lokalen Märkte weiterhin konsequent verfolgt. Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Strategie auf Ebene des Gesamtfonds oder des operativen Vorgehens bei der Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien.

Wesentliche Ereignisse nach dem 30.6.2021

Keine.

Ausblick und Strategie

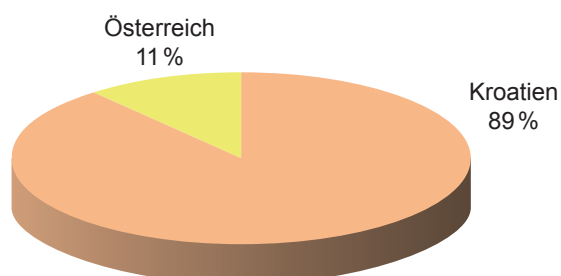
Im abgelaufenen Rechenschaftsjahr zeichnete sich ein heterogenes Bild am für den REAL INVEST Europe relevanten Markt in SEE ab. Durch intensivierte Anstrengungen im Bestandsmanagement wird weiterhin an einem stabilen Bewirtschaftungsergebnis des Portfolios und infolge Werthaltigkeit der Immobilien gearbeitet, den Rahmenbedingungen auf den lokalen Immobilienmärkten muss aber weiterhin Rechnung getragen werden. Es ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Marktentwicklungen in SEE auch im kommenden Rechnungsjahr anhalten werden. Die Strategie des aktiven Asset Managements zur Steigerung des Bewirtschaftungsergebnisses wird weiter konsequent verfolgt und weitere Verkäufe im Rahmen der Neupositionierung des Fonds geprüft.

COVID-19

Der Ausbruch des Coronavirus „COVID-19“, der seitens der Weltgesundheitsorganisation zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, beeinflusst derzeit die gesamte Weltwirtschaft. Da momentan noch nicht absehbar ist, wie sich die globale Wirtschaftslage weiter entwickeln wird, können mögliche Auswirkungen auf den Fonds derzeit nicht quantifiziert werden. Bis zur Fertigstellung dieses Berichts im August 2021 konnten im REAL INVEST Europe keine wesentlichen negativen Effekte festgestellt werden.

Länderallokation

Stand: 30.6.2021



Vermögensaufstellung zum 1.7.2021 ¹⁾

1. Wertpapiere

Wertpapiere	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
Wertpapiere des Anlagevermögens	101.733,00	0,75 %
Wertpapiere aus Pensionsgeschäften	–	0,00 %
Summe Wertpapiere	101.733,00	0,75 %

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²⁾

2.1. Immobilien im Direktbestand

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ³⁾ per 1.7.2021 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1050 Wien, Arbeitergasse 19/Kohlgrasse 30 Top 49	175.500,00	202.000,00	1,48 %
1080 Wien, Kochgasse 7/Mölkergasse 1 Top 3	277.400,00	297.500,00	2,19 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15–17	122.500,00	134.000,00	0,98 %
1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72 Top 25/26	97.500,00	127.000,00	0,93 %
1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	137.500,00	161.000,00	1,18 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2/Ottakringer Straße 166 Top 6b	165.500,00	177.000,00	1,30 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166/Hermann-Pacher-Weg 2–6 Top 2.03	407.500,00	342.500,00	2,52 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	98.500,00	115.000,00	0,84 %
Summe direkt gehaltene Immobilien	1.481.900,00	1.556.000,00	11,43 %

2.2. Immobilien in Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Objekt	Beteiligungsqote	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ⁴⁾ per 1.7.2021 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
HR-52100 Pula, Boze Gumbaca bb ⁵⁾	100 %	8.051.864,90	1.395.000,00	10,25 %
HR-10000 Zagreb, Radnička Cesta 41 ⁶⁾	100 %	18.300.000,00	11.340.000,00	83,29 %
Summe Immobilien in Grundstücks- Kapitalgesellschaften		26.351.864,90	12.735.000,00	93,54 %
Summe Immobilien		27.833.764,90	14.291.000,00	104,97 %

Nebenkosten

(im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien

und Grundstücksgesellschaften – soweit noch nicht abgeschrieben)

			33.809,67	0,25 %
Summe Immobilien und immobilien-gleiche Rechte			14.324.809,67	105,21 %

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2021 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Juli 2021 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2020 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

²⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 11.

³⁾ Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten; der Stichtag der Bewertung der einzelnen Immobilien weicht vom Stichtag des Rechenschaftsberichtes ab.

⁴⁾ Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten; der Stichtag der Bewertung der einzelnen Immobilien weicht vom Stichtag des Rechenschaftsberichtes ab.

⁵⁾ Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Pula Gate d.o.o.

⁶⁾ Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft RI Triangulum officium d.o.o.

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	2.113.340,55	15,52 %
Kautionen	19.705,84	0,14 %
Darlehen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	616.802,76	4,53 %
Sonstige Forderungen	211.375,49	1,55 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	2.961.224,64	21,75 %

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	103.467,59	0,76 %
geleistete Anzahlungen	–	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	6,60	0,00 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	–	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	–	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	279,11	0,00 %
Reparaturrücklage	18.211,27	0,13 %
SWAP Geschäfte	–	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	–	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	121.964,57	0,90 %

Vermögenswerte gesamt	17.509.731,88	128,61 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	–829.803,48	–6,09 %
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben	–	0,00 %
3. Grundstückerbewirtschaftung	–	0,00 %
4. anderen Gründen	–1.332.482,35	–9,79 %

II. Rückstellungen

	–158.276,27	–1,16 %
--	-------------	---------

III. Sonstige Vermögensminderungen/Abgrenzungen

1. SWAP Geschäfte	–	0,00 %
2. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	–80.553,28	–0,59 %
3. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	–	0,00 %
4. Zinsabgrenzung Swap	–	0,00 %
5. Kautionen	–19.705,84	–0,14 %
6. Steuerabgrenzungen	–1.474.000,00	–10,83 %

Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	–3.894.821,22	–28,61 %
---	----------------------	-----------------

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	1.7.2020	1.7.2021	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	–1.014.794,35	–829.803,48	184.990,87
Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	–1.548.491,39	–1.332.482,35	216.009,04

Fondsvermögen	13.614.910,66	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile	254.094
davon Ausschütter	245.263
Rechenwert je Anteil	EUR 53,35
davon Thesaurierer	8.151
Rechenwert je Anteil	EUR 59,97
davon Vollthesaurierer	680
Rechenwert je Anteil	EUR 60,24

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

		1050 Wien, Arbeitergasse 19/ Kohlgraben 30 Top 49	1080 Wien, Kochgasse 7/ Möller Gasse 1 Top 3
a)	Lage:	1050 Wien, Arbeitergasse 19/ Kohlgraben 30 Top 49	1080 Wien, Kochgasse 7/ Möller Gasse 1 Top 3
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01008 Margarethen Innere Stadt Wien	01005 Josefstadt Josefstadt
	Einlagezahl (EZ):	660	584
	Grundstücksnummer:	815	117
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	75/2126stel Anteile	77/1734stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	636 m ²	501 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002	1900, Sanierung 2007
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2017
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 175.500,00 rd. EUR 19.900,00 rd. EUR 195.400,00	EUR 276.673,61 rd. EUR 33.200,00 rd. EUR 309.873,61
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 74 m ²	rd. 84 m ²
g)	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durch- geführte ³⁾ Instandsetzungen, Instandhaltungen,	Keine	rd. EUR 3.200,00
j)	Geplante ⁴⁾ Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen: ⁷⁾	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁸⁾ Deckungsgrad:	EUR 8.533.113,00 100 %	EUR 7.747.118,00 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15–17	1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72 Top 25/26
a)	Lage:	1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15–17	1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72, Top 25/26
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01101 Favoriten Favoriten	01101 Favoriten Favoriten
	Einlagezahl (EZ):	681	2494
	Grundstücksnummer:	1223	658/1
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	69/610stel Anteile	50/1028stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	306 m ²	381 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1872, Sanierung 2001	1895, Sanierung 2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2011
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 122.500,00 rd. EUR 16.000,00 rd. EUR 138.500,00	EUR 97.500,00 rd. EUR 14.100,00 rd. EUR 111.600,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 72 m ²	rd. 52 m ²
g)	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durch- geführte ³⁾	Instandsetzungen, Instandhaltungen, Keine	Keine
j)	Geplante ⁴⁾	Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: Keine	rd. EUR 1.600,00
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen: ⁷⁾	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁸⁾ Deckungsgrad:	EUR 3.298.921,00 100 %	EUR 4.739.037,00 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	1160 Wien, Speckbachergasse 2/ Ottakringer Straße 166 Top 6b
a)	Lage:	1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	1160 Wien, Speckbachergasse 2/ Ottakringer Straße 166 Top 6b
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01302 Fünfhaus Fünfhaus	01405 Ottakring Hernals
	Einlagezahl (EZ):	112	771
	Grundstücksnummer:	.119	895/1
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	64/2310stel Anteile	57/1796stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	971 m ²	536 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1904, Sanierung 2008	1900, Sanierung 2015 – 2017
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2017
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 137.500,00 rd. EUR 12.400,00 rd. EUR 149.900,00	EUR 165.408,44 rd. EUR 23.200,00 rd. EUR 188.608,44
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 61 m ²	rd. 61 m ²
g)	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durch- geführte ³⁾	Instandsetzungen, Instandhaltungen,	Keine
j)	G geplante ⁴⁾	Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen: ⁷⁾	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁸⁾ Deckungsgrad:	EUR 8.801.000,00 100 %	EUR 5.186.610,00 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1180 Wien, Gersthofer Straße 166/ Hermann-Pacher-Weg 2-6 Top 2.03	1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14
a)	Lage:	1180 Wien, Gersthofer Straße 166/ Hermann-Pacher-Weg 2-6 Top 2.03	1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01501 Gersthof Döbling	01514 Währing Döbling
	Einlagezahl (EZ):	19	1455
	Grundstücksnummer:	41, 42, 315/3	482/11
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	97/2945stel Anteile	32/1838stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	2.082 m ²	607 m ²
c)	Errichtungsjahr:	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006-2008	1900, Sanierung 2002/2003
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2011
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 407.500,00 rd. EUR 35.800,00 rd. EUR 443.300,00	EUR 98.500,00 rd. EUR 14.100,00 rd. EUR 112.600,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 93 m ²	rd. 42 m ²
g)	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durch- geführte ³⁾	Instandsetzungen, Instandhaltungen,	Keine
j)	Geplante ⁴⁾	Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen: ⁷⁾	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁸⁾ Deckungsgrad:	EUR 8.792.949,36 100 %	EUR 7.024.450,00 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41
a)	Lage:	Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41
	Grundbuch/Katastergemeinde:	32456 Pula	335649 TRNJE
	Einlagezahl (EZ):	12372, 10276	4467
	Grundstücksnummer:	1837/16, 1837/17, 1837/18, 1857/3	69/11
	Rechtsform:	Eigentum	Eigentum
	Anteile:	1/1	1/1
	Nutzung:	–	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	6.776 m ²	2.591 m ²
c)	Errichtungsjahr:	–	2007
d)	Anschaffungsjahr:	–	–
e)	Anschaffungskosten: ²⁾	rd. EUR 8.051.865,00	EUR 18.300.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 580.000,00	rd. EUR 724.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 8.631.865,00	rd. EUR 19.024.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	–	rd. 6.500 m ² ; 120 Stellplätze
g)	Vermietungsstatus:	–	Fläche: 84,1 % Stellplätze: 77,2 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durch- geführte ³⁾	Instandsetzungen, Instandhaltungen,	Keine
j)	G geplante ⁴⁾	Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	rd. EUR 56.000,00 (für 2021)	rd. EUR 57.000,00 (für 2021)
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen: ⁷⁾	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁸⁾	Keine	EUR 10.735.029,70 (HRK 80.419.328,00)
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Residualwert Vergleichswert	Ertragswert Ertragswert (DCF-Methode)
p)	Sonstiges/Eigentümerin der Liegenschaft: ⁹⁾	Pula Gate d.o.o.	RI Triangulum officium d.o.o.

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

- 1) Gesamtgrundstücksgröße lt. Grundbuch
- 2) Anschaffungskosten, Kaufpreis bzw. Errichtungskosten
 - Bei Wohnungseigentumsobjekten inkl. anteiligem Reparatur-Fonds/WEG.Bei Objekten im Eigentum von Grundstücksgesellschaften entsprechen die Anschaffungskosten entweder dem bei Ankauf der Grundstücksgesellschaft zugrunde gelegten Transaktionswert oder den oben definierten Anschaffungskosten der Immobilie, jeweils bezogen auf die Gesamtbeteiligungsquote des REAL INVEST Europe.
- 3) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.7.2020 – 30.6.2021.
- 4) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.7.2021 – 30.6.2022.
- 5) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden.
- 6) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung.
- 7) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: Pfandrechte werden nur angeführt, wenn diese von wesentlicher Bedeutung für die Wertermittlung sind. Im Grundbuch eingetragene Pfandrechte, für welche bereits eine Löschungsquittung vorliegt, werden nie angeführt.
- 8) Die Feuerversicherungssumme bezieht sich auf das Gesamtobjekt.
- 9) Die Eigentümerin der Liegenschaft wird nur angeführt, wenn die Liegenschaft nicht direkt dem REAL INVEST Europe zugehörig ist.

Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Details zu den einzelnen Vermögenswerten Seite 15.

Gesellschaft		Pula Gate d.o.o.	RI Triangulum officium d.o.o.	
Firmensitz		10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 24/4	10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 24/4	
Firmenbuch		HG Zagreb, MBS 040224208	HG Zagreb, MBS 080491451	
Stammkapital		Kuna 13.252.100,00 (entspricht EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)	Kuna 20.000,00 (entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)	
Gesellschafter		Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	
Anteil am Stammkapital		Kuna 13.252.100,00 (entspricht EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)	Kuna 20.000,00 (entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)	
Anschaffungskosten der Beteiligung		EUR 2.353.275,70	EUR 10.490.519,00	
Nebenkosten rd.		EUR 570.000,00	EUR 645.500,00	
Erwerbsjahr der Gesellschaftsanteile		2007	2008	
Vermögenswerte		Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41	
Vermögensaufstellung zum Stichtag	100%	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR 1.395.000,00	EUR 11.340.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 207.505,39	EUR 730.982,07
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 1.232.002,14	EUR 2.561.954,17
		<i>Hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	<i>EUR 0,00</i>	<i>EUR 829.803,48</i>
		<i>Hievon gegenüber REAL INVEST Europe</i>	<i>EUR 616.802,76¹⁾</i>	<i>EUR 0,00</i>
	RIE	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR 1.395.000,00	EUR 11.340.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 207.505,39	EUR 730.982,07
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 1.232.002,14	EUR 2.561.954,17
		Buchwert der Beteiligung	EUR 370.503,25	EUR 9.509.027,90

¹⁾ 1 Gesellschafterdarlehen

Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsumlauf belief sich zum 1.7.2021 auf 245.263 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3), 8.151 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8) und 680 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9).

Das Fondsvermögen betrug zum 1.7.2021 insgesamt EUR 13.614.910,66.

Nettobestandswert je Anteil

Zum 1.7.2021 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 53,35, für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 59,97 sowie für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 60,24 berechnet.

Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes wurden keine Käufe und Verkäufe von Wertpapieren getätigt.

Angaben zur Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 1.7.2020 – 30.6.2021 ¹⁾

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode: pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlags bzw. ohne Berücksichtigung inländischer Steuern.

		Ausschüttungs- anteile	Thesaurierungs- anteile	Vollthesaurie- rungsanteile
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	EUR	52,81	58,42	58,68
Ausschüttung am 16.9.2020 EUR 0,8500 entspricht 0,01627 Anteilen	EUR	0,8500		
Ausschüttung am 16.9.2020 EUR 0,0000 entspricht 0,00000 Anteilen	EUR		0,0000	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	EUR	53,35	59,97	60,24
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	EUR	54,22	59,97	60,24
Nettoertrag pro Anteil	EUR	1,41	1,55	1,56
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr		2,67 %	2,65 %	2,66 %

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2021 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Juli 2021 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2020 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

2. Gewinnermittlung

a) Wertpapiere und Barvermögen

(Wertpapier- u. Liquiditätsgewinn gem. § 14 Abs. 5 ImmoInvFG)

Zinserträge Wertpapiere	EUR	624,06
Zinserträge	EUR	-24,73
	EUR	599,33

b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	930.524,63
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	-186.104,89
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	-46.137,78
Zinsaufwand SWAP	EUR	-
Sonstige Kosten	EUR	-212.290,90
Ausländische Ertragssteuern	EUR	-
Verluste aus dem Abgang von Zinsderivaten	EUR	-
Devisenkursgewinn/-verluste	EUR	-4.362,56
	EUR	481.628,50

c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	40.125,84
Veräußerungsgewinne/-verluste	EUR	-
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	-13.548,30
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	26.577,54
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	-5.315,51
	EUR	21.262,03

d) Allgemeine Aufwendungen

Verwaltungsgebühr	EUR	-202.636,90
Depotbankgebühr	EUR	-13.509,13
Rechts-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten	EUR	-12.905,57
	EUR	-229.051,60

e) Ertragsausgleich

Ertragsausgleich – gesamt	EUR	-109,33
	EUR	-109,33

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG	EUR	274.328,93
--	------------	-------------------

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren	EUR	-
---	-----	---

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste	EUR	274.328,93
--	------------	-------------------

3. Ermittlung Fondsergebnis

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	5.315,51
Veräußerungsgewinne Wertpapiere	EUR	–
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere	EUR	–656,00
Nicht realisierte Veränderungen Zinsderivate	EUR	–
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	186.104,89
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	EUR	–128.396,15
Abgrenzung/Auflösung geplante Instandhaltung	EUR	18.082,77
	EUR	80.451,02
Steuerabgrenzung	EUR	–
Fondsergebnis gesamt	EUR	354.779,95

4. Zusammenfassende Darstellung nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	–	EUR –656,00	EUR –656,00
Finanzderivate	–	–	–
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 127.156,00	EUR –87.030,16	EUR 40.125,84

5. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	EUR	13.466.756,57
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausschüttung + KEST-Auszahlung	EUR	–208.189,65
Ertragsausgleich Ausschüttung	EUR	–
Ausgaben von Anteilen	EUR	52.161,74
Korrektur Ertrags- und Aufwandsausgleich	EUR	109,33
Rücknahme von Anteilen	EUR	–50.707,28
Fondsergebnis gesamt	EUR	354.779,95
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (254.094 Anteile)	EUR	13.614.910,66

6. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn/Verlust gem. § 14 ImmoInvFG	EUR	274.328,93
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	EUR	2.352,14
Ausschüttungsfähiger Gewinn	EUR	276.681,07
Ausschüttung pro Anteil	EUR	–
Anzahl der Ausschütter per 1.7.2021	245.263	
Ausschüttung	EUR	–
Gewinnanteil pro Thesaurierer Anteil	EUR 1,2073	
Ausschüttungsanteil pro Anteil Thesaurierer mit KEST-Abzug	EUR	–
Anzahl der Thesaurierer mit KEST-Abzug per 1.7.2021	8.151	EUR
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug auf Substanz	EUR	–9.840,38
Thesaurierungsanteil pro Vollthesaurierer Anteil	EUR 1,2068	
Anzahl der Vollthesaurierer per 1.7.2021	680	
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug auf Substanz	EUR	–820,65
Verlustabdeckung aus der Substanz	EUR	–
Gewinnvortrag in die Folgeperiode	EUR	266.020,05

Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre ^{1) 2)}

Werte in EUR

Rechnungsjahr	Fondsvermögen
2016/2017 (1.7.2016 – 30.6.2017)	20.874.632,60
2017/2018 (1.7.2017 – 30.6.2018)	13.099.090,07
2018/2019 (1.7.2018 – 30.6.2019)	13.991.495,55
2019/2020 (1.7.2019 – 30.6.2020)	13.466.756,57
2020/2021 (1.7.2020 – 30.6.2021)	13.614.910,66

Rechnungs- jahr	Ausschüttungstranche ISIN AT0000A001N3			Thesaurierungstranche ISIN AT0000A001P8			Vollthesaurierungstranche ISIN AT0000A04KN9	
	Errech- neter Wert je Anteil	Wertent- wicklung in Prozent	Ausschüt- tung je Anteil	Errech- neter Wert je Anteil	Wertent- wicklung in Prozent	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG	Errechneter Wert je Anteil	Wertent- wicklung in Prozent
2016/2017	53,02	-10,04	0,0000	55,32	-10,03	0,0000	55,55	-10,06
2017/2018	51,47	-2,92	0,0000	53,71	-2,91	0,0000	53,93	-2,92
2018/2019	55,00	+6,86	3,1500	57,39	+6,85	0,0192	57,63	+6,86
2019/2020	52,81	+1,82	0,8500	58,42	+1,82	0,0000	58,68	+1,82
2020/2021	53,35	+2,67	0,0000	59,97	+2,65	0,0000	60,24	+2,66

Ausschüttung je Anteil

Für das Rechnungsjahr 2021 (1.7.2020 – 30.6.2021) erfolgt keine Ausschüttung.

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom ersten Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres zugrunde gelegt.

²⁾ Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu.

Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN AT0000A001N3)

REAL INVEST Europe (Ausschütter)	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,0750	1,0750	1,0750	1,0750
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschuttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0788	0,0788	0,0788	0,0788
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondsertrage				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	0,2035	0,2035	0,2035	0,2035
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,9504	0,9504	0,9504	0,9504
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,1539	1,1539	1,1539	1,1539
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschuttetes Fondsergebnis	1,0750	1,0750	1,0750	1,0750
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbetrage	2)			
Korrekturbetrag ausschuttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,2047	1,2047	1,2047	1,2047
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ruckerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begunztigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienertrage des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)			
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN AT0000A001P8)

REAL INVEST Europe (Thesaurierer)	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,2073	1,2073	1,2073	1,2073
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschuttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0920	0,0920	0,0920	0,0920
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondsertrage				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	0,2352	0,2352	0,2352	0,2352
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,0641	1,0641	1,0641	1,0641
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,2993	1,2993	1,2993	1,2993
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschuttetes Fondsergebnis	1,2073	1,2073	1,2073	1,2073
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbetrage	2)			
Korrekturbetrag ausschuttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,3581	1,3581	1,3581	1,3581
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ruckerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begunztigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienertrage des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)			
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird	1) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN AT0000A04KN9)

REAL INVEST Europe (Vollthesaurierer)	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,2068	1,2068	1,2068	1,2068
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschuttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0912	0,0912	0,0912	0,0912
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG			0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG			0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondsertrage				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	0,2297	0,2297	0,2297	0,2297
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,0684	1,0684	1,0684	1,0684
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,2981	1,2981	1,2981	1,2981
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschuttetes Fondsergebnis	1,2068	1,2068	1,2068	1,2068
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbetrage	2)			
Korrekturbetrag ausschuttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,3555	1,3555	1,3555	1,3555
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ruckerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begunztigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden			0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienertrage des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)			
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird	1) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw. Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger – juristische Personen werden nicht auf www.profitweb.at veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden.
Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw. erstattet.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Wien, über den von ihr verwalteten REAL INVEST Europe, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. Juni 2021 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG und § 20 Abs 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichtes einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung des Rechenschaftsberichtes sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung des Rechenschaftsberichtes erkennen, aus.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmoInvFG sowie in § 20 Abs 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Rechenschaftsbericht oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Wien

8. September 2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Thomas Becker e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Alexander Kamarakis e.h.
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichtes mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Informationsangaben für Anleger gem. § 21 AIFMG

Wesentliche Änderungen der in § 21 AIFMG angeführten Informationen während des Rechnungsjahres

Es kam zu keinen wesentlichen Änderungen der in § 21 AIFMG angeführten Informationen während des Rechnungsjahres.

Neue Regelung zur Steuerung der Liquidität

Die Verpflichtung der UniCredit Bank Austria AG, zur Sicherung der Liquidität im REAL INVEST Europe, Anteile am REAL INVEST Europe in jenem Umfang zu erwerben, als diese von Anlegern zurückgegeben werden, ist weiterhin aufrecht.

Berechnung des Gesamtrisikos

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befindet sich im § 21 AIFMG-Dokument.

Angaben zur Hebelfinanzierung gem. § 13 Abs. 4 AIFMG

Maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode	300 %
Höchster Wert gemäß AIF-Bruttomethode im Rechnungsjahr	144,73 % (1.7.2021)
Maximale Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode)	200 %
Höchster Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode) im Rechnungsjahr	128,46 % (1.7.2021)
Wiederverwendung von Vermögensgegenständen	Der Depotbank ist eine Wiederverwendung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände nicht gestattet.

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitung des Risikolimits.

Anteil der schwer zu liquidierenden Vermögensgegenstände **104,97 %**
Entspricht dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

Anteil der schwer zu bewertenden Vermögensgegenstände **0 %**

Angabe gem. Artikel 13 der Verordnung (EU) 2015/2365 (SFT-R)

Der Einsatz von Wertpapierleihegeschäften iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) ist gemäß den Fondsbestimmungen zulässig. Während der Berichtsperiode gab es keine Wertpapierleihegeschäfte.

Pensionsgeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds eingesetzt werden. In der Berichtsperiode gab es keine Pensionsgeschäfte.

Total Return Swaps (Gesamtrendite-Swaps) iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Total Return Swaps wurden deshalb nicht eingesetzt.

Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit § 10 KMG im Amtsblatt zur Wiener Zeitung statt. Der Rechenschaftsbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht auf.

Fondsbestimmungen
gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG für den Immobilienfonds
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds
(gem. Bescheid FMA-IM25 1102/0001-INV/2019 v. 14.3.2019 – gültig ab 1.7.2019)

Die Fondsbestimmungen für den **REAL INVEST Europe, Immobilienfonds** (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der **REAL INVEST Europe** 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.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der REAL INVEST Europe verfolgt eine ertragsorientierte Anlagestrategie.

Nach dem Grundsatz der Risikostreuung wird in unterschiedliche Regionen und Immobilienarten veranlagt. Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei Büroimmobilien, untergeordnet wird in Gewerbeprojekte und Wohnimmobilien investiert.

Der regionale Veranlagungsschwerpunkt liegt in den Stadtregionen der Europäischen Union, wobei die Entwicklung der Immobilieneilmärkte 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

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum 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, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist, auch folgende Gegenstände erworben werden:

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

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 erwerben und halten.

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.

Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. 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, 2 und 4 genannten Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunal-schuldverschreibungen und Bundesschatzscheine 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;
5. Wertpapiere, 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 Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 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 Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20% des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutengruppe (§ 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 zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger 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, Geldmarktinstrumente, 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 Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilhaber 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.

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, Geldmarktinstrumente 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 5 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 ausbezahlen.

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 Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.07. bis zum 30.06. des nächsten Kalenderjahres.

Grundsätze der Vorscheurechnung

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 Ertragnisverwendung

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.

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (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 01.09. des folgenden Rechnungsjahres, auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.09. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszus zahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge 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 auszus zahlen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge 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 1,5 % 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 2 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 2 % 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 0,2 % 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 dem Anleger 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.

Anmerkung: Anhang gegenüber genehmigter Version entsprechend FMA Anforderung aktualisiert.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

(Version November 2020)

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 Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

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

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg ^{1) 2)}

1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:

- 1.2.1. Luxemburg: Euro MTF Luxemburg
- 1.2.2. Schweiz: SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG ³⁾

1.3. 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. Serbien: Belgrad
- 2.5. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

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.

²⁾ Sobald das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland (GB) aufgrund des Ausscheidens aus der EU seinen Status als EWR-Mitgliedstaat verliert, verlieren in weiterer Folge auch die dort ansässigen Börsen/geregelten Märkte ihren Status als EWR-Börsen/geregelte Märkte. Für diesen Fall weisen wir darauf hin, dass die in GB ansässigen Börsen und geregelten Märkte

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 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
als in diesen Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehene Börsen bzw. anerkannte geregelte Märkte eines Drittlandes im Sinne des ImmoInvFG gelten.

³⁾ Aufgrund des Auslaufens der Börsenäquivalenz für die Schweiz sind die *SIX Swiss Exchange AG* und die *BX Swiss AG* bis auf Weiteres unter Punkt 2 „Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR“ zu subsumieren.

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: Mumbai
- 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. Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
- 3.13. Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)
- 3.14. Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
- 3.15. Mexiko: Mexiko City
- 3.16. Neuseeland: Wellington, Auckland
- 3.17. Peru: Bolsa de Valores de Lima
- 3.18. Philippinen: Philippine Stock Exchange
- 3.19. Singapur: Singapur Stock Exchange
- 3.20. Südafrika: Johannesburg
- 3.21. Taiwan: Taipei
- 3.22. Thailand: Bangkok
- 3.23. USA: New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
- 3.24. Venezuela: Caracas
- 3.25. 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 Brasileira 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)

Impressum

Herausgeber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH
Ort und Datum: Wien, im September 2021