



REAL INVEST EUROPE Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2022

 **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 30.6.2022	8
Ausblick und Strategie	8
Vermögensaufstellung zum 1.7.2022	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 in Währung der Anteilsgattung	22
Bestätigungsvermerk	28
Informationsangaben für Anleger:innen gem. § 21 AIFMG	31
Publizitätsbestimmungen	31
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. Doris Schweighofer (Stellvertreterin des Vorsitzenden) (bis 31.8.2022)

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Mag. Dr. Maria Doralt (bis 1.3.2022)

Mag. Gerlinde Layr-Gizycki (ab 5.8.2022)

Mag. Marion Morales Albinana-Rosner (bis 31.3.2022)

Mag. Ernst Vejdovszky

Franz Weiß (ab 5.8.2022)

Staatskommissär

MR Dr. Tamara Els (bis 30.6.2022)

AD Gerald Bichler

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Prüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

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

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

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Vorwort

Sehr geehrte Anteilshaber:innen,

der vorliegende Bericht informiert Sie über die Entwicklung des Immobilienfonds REAL INVEST Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022.

Der REAL INVEST Europe wurde 2007 mit den Veranlagungsschwerpunkten zentral-, ost- und südosteuropäischer 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 sowie des Krieges in der Ukraine weiterhin uneinheitlich, das internationale Investoreninteresse bleibt eingeschränkt, aber stabil.

Das Fondsmanagement konnte im Berichtsjahr weiterhin einen hohen Vermietungsgrad des Bestandsportfolios sicherstellen, Neuvermietungen abschließen sowie wichtige Mietverträge verlängern. Liquiditätsbedingt erfolgt für das Rechenjahr 2021/2022 keine über die Kapitalertragssteuer hinausgehende Ausschüttung.

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 12. September 2022

Portfoliüberblick

Der Immobilienmarkt in Kroatien

Investmentmarkt

Das vergangene Jahr war weiterhin von der weltweiten COVID-19 Pandemie und den damit einhergehenden Auswirkungen auf sämtliche Märkte geprägt, der 2022 einsetzende Krieg in der Ukraine führte zu weiterer Unsicherheit auf den Märkten. Wie auch in anderen Ländern Europas zeigte sich der Immobilienmarkt in Kroatien als stabiler Sektor mit robuster Nachfrage am gewerblichen Immobilienmarkt.

Das Gesamtvolumen gewerblicher Immobilientransaktionen betrug 2021 EUR 700 Mio., was einen deutlichen Anstieg von 40% im Vergleich zum Vorjahr bedeutete. Davon entfielen rund 75% auf Investitionen aus dem Ausland, regional betrachtet hatten Investitionen in Zagreb einen Anteil von rund 25%. Die am stärksten nachgefragten Objekte waren aus dem Bereich Core und Core+, auch value-add Objekte hatten einen substantiellen Anteil. Nach Asset Klassen betrachtet sind Büro- und Logistikimmobilien weiterhin primär im Fokus der Investoren. Das größte Transaktionsvolumen wurde dennoch im Bereich Hotelimmobilien verzeichnet, da es in diesem Bereich das größte Angebot gab. Unterstützt wurde dieser Trend durch die rasche Erholung des Tourismussektors. Der Rückgang der Mietrenditen („Yield-Compression“) setzte sich fort, die Hauptgründe dafür lagen am starken Nachfrageüberhang, an Inflationsängsten, sowie an den zu diesem Zeitpunkt noch niedrigen Zinsen. Auf Grund der stark steigenden Baukosten wird mit einer Verzögerung bei zahlreichen Projektentwicklungen gerechnet was zu einem reduzierten Angebot führen wird.

Nach einem starken Rückgang der Wirtschaftsleistung von –8,1% konnte Kroatien mit einem Plus von 10,2% in 2021 ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum erzielen, sowohl in der Eurozone als auch in der EU betrug das Wachstum vergleichsweise 5,4%. Getrieben wird dieses vor allem durch privaten Konsum, die Rückkehr eines stabilen Tourismussektors sowie erhöhten Investitionen basierend auf EU-Förderungen. Mit einem prognostizierten Wirtschaftswachstum von rund 3,4% sollte sich dieser Trend 2022 fortsetzen, auch für 2023 wird mit einem Wachstum von rund 3,0% gerechnet. Große Ratingagenturen bewerten die Lage von Kroatien aktuell wie folgt: Fitch BBB (positive 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 Bestand am Zagreber Büroimmobilienmarkt betrug Anfang 2022 knapp 1,16 Mio. Quadratmeter. Im Laufe des Jahres 2021 gab es keine signifikanten Änderungen im Bürobestand, es wurden lediglich einige wenige Neueröffnungen v. a. durch Eigennutzer verzeichnet. Nachdem die Umsetzung zahlreicher Projekte aufgrund von COVID-19 ursprünglich verzögert war, wurde die Bautätigkeit mittlerweile wieder voll aufgenommen und die bestehende Pipeline lässt Fertigstellungen einiger Gebäude im Laufe des Jahres 2022 erwarten. Das größte derzeit in Zagreb entwickelte Projekt ist die erste Phase des „Buzin City Island“ mit rd. 25.000 m² Nutzfläche.

Das solide Interesse am Zagreber Büroimmobilienmarkt hat sich auch 2022 fortgesetzt und die Nachfrage nach neuen Büroflächen blieb stabil, was hauptsächlich durch Umzüge und Vorvermietungsverträge getrieben wurde. Die Marktaktivität wurde in erster Linie von Unternehmen aus den Bereichen High-Tech und IT getrieben, die durch die Pandemie weniger stark betroffen waren. Die Leerstandsquote des Gesamtbestandes sank leicht auf 4,0%. Die Spitzenmieten für Büroflächen wurden auf einem stabilen Niveau bei rund EUR 15,50 pro Quadratmeter monatlich gehalten, die Spitzenrendite lag bei 7,75%.

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. Zum Berichtsstichtag betrug der Vermietungsgrad 97,6%, was einer annähernden Vollvermietung entspricht. Die Mietpreisspanne für aktuell vermietete Flächen des Objektes liegt in einer Bandbreite von EUR 11,00/m² bis EUR 12,00/m² monatlich.

Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr

Als wesentlichste Aktivität ist der Verkauf der Liegenschaft in Pula, Kroatien hervorzuheben. Im Zuge eines strukturierten Verkaufsprozesses durch einen internationalen Immobiliendienstleister wurde die Liegenschaft „Pula Gate“ im Dezember 2021 in Form eines Share Deals (sämtliche Anteile an der Grundstücksgesellschaft Pula Gate d.o.o.) veräußert.

Um die Mindeststreuung gemäß §22 (1) ImmoInvFG (mindestens 10 Objekte) zu erfüllen, wurde zeitgleich eine Eigentumswohnung in 1050 Wien, Embelgasse 9–13/Fendigasse 25 erworben. Das Bestandsportfolio besteht somit aus 9 Eigentumswohnungen in Wien sowie dem Büroobjekt „Fingo Tower“ in Zagreb, Kroatien.

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 30.6.2022

Keine.

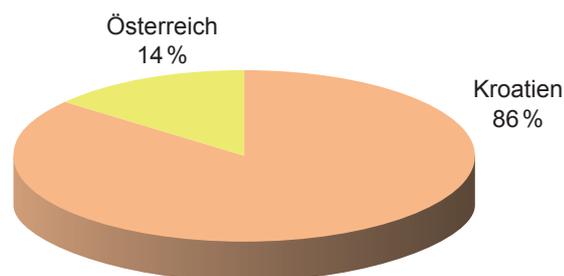
Ausblick und Strategie

Im abgelaufenen Rechenschaftsjahr zeichnete sich ein zufriedenstellendes 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 einer Werthaltigkeit der Immobilien gearbeitet. Die Strategie des aktiven Asset Managements zur Steigerung des Bewirtschaftungsergebnisses wird konsequent verfolgt.

Da momentan noch nicht absehbar ist, wie sich die globale Wirtschaftslage weiter entwickeln wird, können mögliche Auswirkungen auf den Fonds derzeit nicht quantifiziert werden. Ursächlich für die Marktunsicherheiten sind vor allem die COVID-19 Pandemie, die Ukraine-Krise sowie die aufgrund der aktuellen Inflationsraten geführte Diskussion über weitere Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Bis zur Fertigstellung dieses Berichts im September 2022 konnten im REAL INVEST Europe keine wesentlichen negativen Effekte festgestellt werden.

Länderallokation

Stand: 30.6.2022



Vermögensaufstellung zum 1.7.2022 ¹⁾

1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR, Emissionsland Österreich

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	%-Anteil am Fondsvermögen
a) Wertpapiere, die zur amtlichen Notierung an einer Wertpapierbörse zugelassen sind:					
-			-	-	0,00 %
b) Wertpapiere, die auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden:					
XS1346557637	0.625% EG PFBR 16-23 DIP S.1489	0,625 %	100.000,00	100.180,00	0,69 %
Summe Wertpapiere			100.000,00	100.180,00	0,69 %

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²⁾

2.1. Immobilien im Direktbestand

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ³⁾ per 1.7.2022 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1050 Wien, Arbeitergasse 19/Kohlgasse 30 Top 49	175.500,00	214.000,00	1,48 %
1050 Wien, Embelgasse 9–13/Fendigasse 25	197.800,00	205.500,00	1,42 %
1080 Wien, Kochgasse 7/Mölkergasse 1 Top 3	277.400,00	308.000,00	2,13 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15–17	122.500,00	142.500,00	0,99 %
1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72 Top 25/26	97.500,00	118.000,00	0,82 %
1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	137.500,00	175.000,00	1,21 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2/Ottakringer Straße 166 Top 6b	165.500,00	191.000,00	1,32 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166/Hermann-Pacher-Weg 2–6 Top 2.03	407.500,00	364.000,00	2,52 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	98.500,00	126.500,00	0,88 %
Summe direkt gehaltene Immobilien	1.679.700,00	1.844.500,00	12,78 %

2.2. Immobilien in Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Objekt	Beteiligungssqote	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ⁴⁾ per 1.7.2022 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen	
HR-10000 Zagreb, Radnička Cesta 41 ⁵⁾	100 %	18.300.000,00	11.200.000,00	77,59 %	
Summe Immobilien in Grundstücks-Kapitalgesellschaften		18.300.000,00	11.200.000,00	77,59 %	
Summe Immobilien		19.979.700,00	13.044.500,00	90,37 %	
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücksgesellschaften – soweit noch nicht abgeschrieben)				42.797,32	0,30 %
Summe Immobilien und immobilienähnliche Rechte			13.087.297,32	90,66 %	

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2022 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Juli 2022 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2021 (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 RI Triangulum officium d.o.o.

3. Bankguthaben/Forderungen

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	104.804,07	0,73 %
Zinsansprüche Wertpapiere	279,11	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	–	0,00 %
EUR-Guthaben (direkt)	2.864.869,26	19,85 %
Darlehen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	–	0,00 %
Sonstige Forderungen	91.792,88	0,64 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	3.061.745,32	21,21 %

4. Sonstige Vermögenswerte

geleistete Anzahlungen	–	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	104,70	0,00 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	–	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	–	0,00 %
Bankguthaben transp. GGs (Fingo)	538.729,07	3,73 %
Kautionen	21.314,07	0,15 %
Reparaturrücklage	22.051,62	0,15 %
SWAP Geschäfte	–	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	582.199,46	4,03 %

Vermögenswerte gesamt	16.831.422,10	116,60 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	–498.539,16	–3,45 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	–	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	–	0,00 %
4. anderen Gründen	–296.897,44	–2,06 %

II. Rückstellungen

Steuerrückstellung	–19.716,80	–0,14 %
--------------------	------------	---------

III. Sonstige Vermögensminderungen/Abgrenzungen

1. SWAP Geschäfte	–	0,00 %
2. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	–49.033,15	–0,34 %
3. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	–	0,00 %
4. Zinsabgrenzung Swap	–	0,00 %
5. Kautionen	–21.314,07	–0,15 %
6. Steuerabgrenzungen	–1.511.000,00	–10,47 %

Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	–2.396.500,62	–16,60 %
---	----------------------	-----------------

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	1.7.2021	1.7.2022	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	–829.803,48	–498.539,16	331.264,32
Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	–1.332.482,35	–296.897,44	1.035.584,91

Fondsvermögen	14.434.921,48	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile	254.169
davon Ausschütter	246.151
Rechenwert je Anteil	EUR 56,57
davon Thesaurierer	7.818
Rechenwert je Anteil	EUR 63,59
davon Vollthesaurierer	200
Rechenwert je Anteil	EUR 63,87

Immobilien und immobilienähnliche Rechte

		1050 Wien, Arbeitergasse 19/ Kohlgasse 30 Top 49	1050 Wien, Embelgasse 9-13/ Fendigasse 25 Top 23
a)	Lage:	1050 Wien, Arbeitergasse 19/ Kohlgasse 30 Top 49	1050 Wien, Embelgasse 9-13/ Fendigasse 25
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01008 Margarethen Innere Stadt Wien	01008 Margarethen Innere Stadt Wien
	Einlagezahl (EZ):	660	1597
	Grundstücksnummer:	815	730; 731/11; 731/14; 731/15; 731/18
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	75/2126stel Anteile	43/4002stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	636 m ²	1.073 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2021
e)	Anschaffungskosten: ²⁾	EUR 175.500,00	EUR 197.800,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 19.900,00	rd. EUR 15.800,00
	Gesamt:	rd. EUR 195.400,00	rd. EUR 213.600,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 70 m ²	rd. 50 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)	Durchgeführte Instandsetzungen: ³⁾	Keine	Keine
j)	Geplante Instandsetzungen: ⁴⁾	Keine	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁷⁾	EUR 9.679.600,00	EUR 9.194.124,00
	Deckungsgrad:	100 %	100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Vergleichswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1080 Wien, Kochgasse 7 / Mölker Gasse 1 Top 3	1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15-17
a)	Lage:	1080 Wien, Kochgasse 7 / Mölker Gasse 1 Top 3	1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15-17
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01005 Josefstadt Josefstadt	01101 Favoriten Favoriten
	Einlagezahl (EZ):	584	681
	Grundstücksnummer:	117	1223
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	77/1734stel Anteile	69/610stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	501 m ²	306 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2007	1872, Sanierung 2001
d)	Anschaffungsjahr:	2017	2011
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 276.673,61 rd. EUR 33.200,00 rd. EUR 309.873,61	EUR 122.500,00 rd. EUR 16.000,00 rd. EUR 138.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 80 m ²	rd. 70 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)	Durchgeführte Instandsetzungen: ³⁾	Keine	Keine
j)	Geplante Instandsetzungen: ⁴⁾	Keine	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁷⁾ Deckungsgrad:	EUR 8.669.925,00 100 %	EUR 2.480.456,00 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72 Top 25/26	1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23
a)	Lage:	1100 Wien, Leibnizgasse 15/ Buchengasse 72, Top 25/26	1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01101 Favoriten Favoriten	01302 Fünfhaus Fünfhaus
	Einlagezahl (EZ):	2494	112
	Grundstücksnummer:	658/1	.119
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	50/1028stel Anteile	64/2310stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	381 m ²	971 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1895, Sanierung 2000/2001	1904, Sanierung 2008
d)	Anschaffungsjahr:	2011	2011
e)	Anschaffungskosten: ²⁾	EUR 97.500,00	EUR 137.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 14.100,00	rd. EUR 12.400,00
	Gesamt:	rd. EUR 111.600,00	rd. EUR 149.900,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 50 m ²	rd. 60 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)	Durchgeführte Instandsetzungen: ³⁾	rd. EUR 4.965,00	Keine
j)	Geplante Instandsetzungen: ⁴⁾	Keine	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁷⁾	EUR 5.375.762,00	EUR 10.009.104,00
	Deckungsgrad:	100 %	100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1160 Wien, Speckbachergasse 2/ Ottakringer Straße 166 Top 6b	1180 Wien, Gersthofer Straße 166/ Hermann-Pacher-Weg 2-6 Top 2.03
a)	Lage:	1160 Wien, Speckbachergasse 2/ Ottakringer Straße 166 Top 6b	1180 Wien, Gersthofer Straße 166/ Hermann-Pacher-Weg 2-6 Top 2.03
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01405 Ottakring Hernals	01501 Gersthof Döbling
	Einlagezahl (EZ):	771	19
	Grundstücksnummer:	895/1	41, 42, 315/3
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	57/1796stel Anteile	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	536 m ²	2.082 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2015 – 2017	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubau teil 2006–2008
d)	Anschaffungsjahr:	2017	2011
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 165.408,44 rd. EUR 23.200,00 rd. EUR 188.608,44	EUR 407.500,00 rd. EUR 35.800,00 rd. EUR 443.300,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 60 m ²	rd. 90 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)	Durchgeführte Instandsetzungen: ³⁾	Keine	Keine
j)	Geplante Instandsetzungen: ⁴⁾	Keine	Keine
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	Keine
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁷⁾ Deckungsgrad:	EUR 5.782.552,00 100 %	EUR 10.003.254,46 100 %
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 16

		1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41
a)	Lage:	1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01514 Währing Döbling	335649 TRNJE
	Einlagezahl (EZ):	1455	4467
	Grundstücksnummer:	482/11	69/11
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Eigentum
	Anteile:	32/1838stel Anteile	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche: ¹⁾	607 m ²	2.591 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2002/2003	2007
d)	Anschaffungsjahr:	2011	–
e)	Anschaffungskosten: ²⁾ Nebenkosten: Gesamt:	EUR 98.500,00 rd. EUR 14.100,00 rd. EUR 112.600,00	EUR 18.300.000,00 rd. EUR 724.000,00 rd. EUR 19.024.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 40 m ²	rd. 6.500 m ² ; 120 Stellplätze
g)	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 97,6 % Stellplätze: 87,9 %
h)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
i)	Durchgeführte Instandsetzungen: ³⁾	Keine	rd. EUR 186.900,00
j)	Geplante Instandsetzungen: ⁴⁾	Keine	rd. EUR 186.300,00
k)	Kosten der Verwaltung: ⁵⁾	Keine	rd. EUR 90.300,00 (für 2022)
l)	Baubehördliche Auflagen: ⁶⁾	Keine	Keine
m)	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
n)	Versicherungssumme: ⁷⁾	EUR 8.135.420,00 100 %	EUR 12.646.701,30 (HRK 95.103.193,60)
o)	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert Ertragswert (DCF-Methode)
p)	Sonstiges/Eigentümerin der Liegenschaft: ⁸⁾		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 1.7.2021 – 30.6.2022.
- 4) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.7.2022 – 30.6.2023.
- 5) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden.
- 6) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung.
- 7) Die Feuerversicherungssumme bezieht sich auf das Gesamtobjekt.
- 8) 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		RI Triangulum officium d.o.o.		
Firmensitz	10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 24/4			
Firmenbuch	HG Zagreb, MBS 080491451			
Stammkapital	Kuna	20.000,00 (entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)		
Gesellschafter		Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH		
Anteil am Stammkapital	Kuna	20.000,00 (entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)		
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	10.490.519,00		
Nebenkosten rd.	EUR	645.500,00		
Erwerbsjahr der Gesellschaftsanteile	2008			
Vermögenswerte		Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41		
Vermögensaufstellung zum Stichtag	100%	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR	11.200.000,00
		Umlaufvermögen	EUR	630.521,95
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR	2.321.134,87
		<i>Hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	EUR	498.539,16
		<i>Hievon gegenüber REAL INVEST Europe</i>	EUR	0,00
	RIE	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR	11.200.000,00
		Umlaufvermögen	EUR	630.521,95
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR	2.321.134,87
		Buchwert der Beteiligung	EUR	9.509.387,08

Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsuflauf belief sich zum 1.7.2022 auf 246.151 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3), 7.818 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8) und 200 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9).

Das Fondsvermögen betrug zum 1.7.2022 insgesamt EUR 14.434.921,48.

Nettobestandswert je Anteil

Zum 1.7.2022 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 56,57, für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 63,59 sowie für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 63,87 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 1.7.2021 – 1.7.2022 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	53,53	59,97	60,24
Ausschüttung 2021	EUR	0,0000		
Ausschüttung 2021	EUR		0,0000	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	EUR	56,57	63,59	63,87
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	EUR	56,57	63,59	63,87
Nettoertrag pro Anteil	EUR	3,22	3,62	3,63
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr		6,04 %	6,04 %	6,03 %

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2022 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Juli 2022 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2021 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

2. Gewinnermittlung

a) Wertpapiere und Barvermögen

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

Zinserträge Wertpapiere	EUR	625,00
Zinserträge und negative Habenzinsen, Verwahrentgelt	EUR	-1.298,01
	EUR	-673,01

b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	866.572,34
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	-173.314,38
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	-23.356,25
Zinsaufwand SWAP	EUR	-
Sonstige Kosten	EUR	41.161,37
Ausländische Ertragssteuern	EUR	-50.634,26
Verluste aus dem Abgang von Zinsderivaten	EUR	-
Devisenkursgewinn/-verluste	EUR	5.530,35
	EUR	665.959,17

c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	-103.872,00
Veräußerungsgewinne/-verluste	EUR	493.196,26
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	-6.849,05
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	382.475,21
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	-76.495,04
	EUR	305.980,17

d) Allgemeine Aufwendungen

Verwaltungsgebühr	EUR	-212.162,81
Depotbankgebühr	EUR	-14.144,19
Rechts-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten	EUR	-11.448,87
	EUR	-237.755,87

e) Ertragsausgleich

Ertragsausgleich – gesamt	EUR	19,28
	EUR	19,28

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG	EUR	733.529,74
--	------------	-------------------

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

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste	EUR	733.529,74
--	------------	-------------------

3. Ermittlung Fondsergebnis

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	76.495,04
Veräußerungsgewinne Wertpapiere	EUR	–
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere	EUR	–1.553,00
Nicht realisierte Veränderungen Zinsderivate	EUR	–
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	173.314,38
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	EUR	–191.849,46
Abgrenzung/Auflösung geplante Instandhaltung	EUR	31.520,13
	EUR	87.927,09
Steuerabgrenzung	EUR	–
Fondsergebnis gesamt	EUR	821.456,83

4. Zusammenfassende Darstellung nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	Veränderung der nicht realisierten Gewinne	Veränderung der nicht realisierten Verluste	Gesamt
Wertpapiere	–	EUR –1.553,00	EUR –1.553,00
Finanzderivate	–	–	–
	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 89.422,00	EUR –193.294,00	EUR –103.872,00

5. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	EUR	13.614.910,66
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausschüttung + KEST-Auszahlung	EUR	–
Ertragsausgleich Ausschüttung	EUR	–
Ausgaben von Anteilen	EUR	117.047,50
Korrektur Ertrags- und Aufwandsausgleich	EUR	–19,28
Rücknahme von Anteilen	EUR	–118.474,23
Fondsergebnis gesamt	EUR	821.456,83
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (254.169 Anteile)	EUR	14.434.921,48

6. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn/Verlust gem. § 14 ImmoInvFG	EUR	733.529,74
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	EUR	266.020,05
Ausschüttungsfähiger Gewinn	EUR	999.549,79
Ausschüttung pro Anteil	EUR 0,0727	
Anzahl der Ausschütter per 1.7.2022	246.151	
Ausschüttung	EUR	–17.895,18
Gewinnanteil pro Thesaurierer Anteil	EUR 3,2756	
Ausschüttungsanteil pro Anteil Thesaurierer mit KEST-Abzug	EUR 0,0842	
Anzahl der Thesaurierer mit KEST-Abzug per 1.7.2022	7.818	EUR –658,28
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug auf Substanz	EUR	–24.950,57
Thesaurierungsanteil pro Vollthesaurierer Anteil	EUR 6,7078	
Anzahl der Vollthesaurierer per 1.7.2022	200	
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug auf Substanz	EUR	–1.341,56
Verlustabdeckung aus der Substanz	EUR	–
Gewinnvortrag in die Folgeperiode	EUR	954.704,20

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

Werte in EUR

Rechnungsjahr	Fondsvermögen
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
2021/2022 (1.7.2021 – 30.6.2022)	14.434.921,48

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
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
2021/2022	56,57	+6,04	0,0727	63,59	+6,04	0,0842	63,87	+6,03

Ausschüttung je Anteil

Für das Rechnungsjahr 2021/2022 (1.7.2021 – 30.6.2022) wird ein der Kapitalertragsteuer entsprechender Betrag ausbezahlt und von der kuponauszahlenden Bank direkt an die Finanzbehörde abgeführt.

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 in Währung der Anteilsgattung

Real Invest Europe A	30.6.2022		AT0000A001N3	
	Privat-anleger:in	Betriebliche:r Anleger:in – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privat-stiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0016	0,0016	0,0016	0,0016
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,8689	2,8689	2,8689	2,8689
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	0,1982	0,1982	0,1982	0,1982
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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 %	1,0120	1,0120	1,0120	1,0120
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,7923	1,7923	1,7923	1,7923
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,8043	2,8043	2,8043	2,8043
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) 0,2644	0,2644	0,2644	0,2644
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,2644	0,2644		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,2644	0,2644
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,2644
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0727	0,0727	0,0727	0,0727
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschuttetes Fondsergebnis	2,7978	2,7978	2,7978	2,7978
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0727	0,0727	0,0727	0,0727
Korrekturbeträge	2)			
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,1235	3,1235	3,1235	3,1235
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0727	0,0727	0,0727	0,0727
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unzte 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	0,0016	0,0016	0,0016	0,0016
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)	0,0798	0,0798	0,0798	0,0798
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,1830	0,1830	0,1830	0,1830
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,2628	0,2628	0,2628	0,2628
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) 0,0727	0,0727	0,0727	0,0727
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0004	0,0004	0,0004	0,0004
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0723	0,0723	0,0723	0,0723

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>).

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:innen.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger:innen 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:innen sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger:innen – 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.

Real Invest Europe T	30.6.2022		AT0000A001P8	
	Privat-anleger:in	Betriebliche:r Anleger:in – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0018	0,0018	0,0018	0,0018
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	3,2738	3,2738	3,2738	3,2738
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	0,2230	0,2230	0,2230	0,2230
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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 Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	1,1777	1,1777	1,1777	1,1777
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,0147	2,0147	2,0147	2,0147
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	3,1924	3,1924	3,1924	3,1924
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)	0,3063	0,3063	0,3063	0,3063
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,3063	0,3063		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,3063	0,3063
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,3063
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	3,1914	3,1914	3,1914	3,1914
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,5701	3,5701	3,5701	3,5701
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte 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	0,0018	0,0018	0,0018	0,0018
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)	0,0900	0,0900	0,0900	0,0900
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,2144	0,2144	0,2144	0,2144
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,3045	0,3045	0,3045	0,3045
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)	0,0842	0,0842	0,0842	0,0842
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0005	0,0005	0,0005	0,0005
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0837	0,0837	0,0837	0,0837

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>).

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:innen.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger:innen 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:innen sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger:innen – 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.

Real Invest Europe VT	30.6.2022			AT0000A04KN9
	Privat-anleger:in	Betriebliche:r Anleger:in – natürliche Person	Betrieblicher Anleger – juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	EUR	EUR	EUR	EUR
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0028	0,0028	0,0028	0,0028
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	6,7050	6,7050	6,7050	6,7050
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	0,5529	0,5529	0,5529	0,5529
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem 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	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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 Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	4,1007	4,1007	4,1007	4,1007
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,3508	2,3508	2,3508	2,3508
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	6,4515	6,4515	6,4515	6,4515
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)	0,8092	0,8092	0,8092	0,8092
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,8092	0,8092		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,8092	0,8092
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,8092
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 ausgeschüttetes Fondsergebnis	6,7078	6,7078	6,7078	6,7078
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	7,7330	7,7330	7,7330	7,7330
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
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte 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	0,0028	0,0028	0,0028	0,0028
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)	0,0933	0,0933	0,0933	0,0933
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,7131	0,7131	0,7131	0,7131
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,8065	0,8065	0,8065	0,8065
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)				
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 <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>).

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:innen.

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger:innen 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:innen sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger:innen – 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 2022, 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 2022 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Der Rechenschaftsbericht des REAL INVEST Europe, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, für das am 30. Juni 2021 endende Rechnungsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 8. September 2021 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Rechenschaftsbericht abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen 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 erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Rechenschaftsbericht oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts 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 Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Wilhelm Kovsca.

Wien, 12. September 2022

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Wilhelm Kovsca
Wirtschaftsprüfer

Informationsangaben für Anleger:innen 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 Anleger:innen 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	92,88 % (1.7.2022)
Maximale Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode)	200 %
Höchster Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode) im Rechnungsjahr	116,45 % (1.7.2022)
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 **90,66 %**
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 Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

Wertpapierleihgeschäfte dürfen bis zu 30% des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG 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 bar abgerechneter Instrumente, die

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

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

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

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

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

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

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, 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 Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

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

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 2021)

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_upreg¹⁾

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

1.2.1. Luxemburg: Euro MTF Luxemburg

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. Schweiz: SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG

2.5. Serbien: Belgrad

2.6. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

2.7. Vereinigtes Königreich

Großbritannien und Nordirland: Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London 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

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.

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 2022